
Årsredovisning

BRF Hektografen 2
Org nr: 7696168918

2022-07-01 – 2023-06-30



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

2022-07-01 till 2023-06-30

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 redovisningsed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de s k K1, K2 och K3). Tidigare har föreningen tillämpat K2 men för 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 1 372 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 348 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 fullvärdesförsäkrade i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

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	95 758 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,28 % av föreningens nettoomsättning.
Föreningen är frivilligt momregistrerade 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 326 tkr och planerat underhåll för 929 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)	Belopp
Beskrivning	
Lokal 1018 Duvedsvägen 13	454 520
Målning lägenhetskorridor Duvedsvägen 3-7	21 875
Asfaltering och gräsytor efter avloppsschakt	155 304

Styrelsen har i konkurrens handlat upp Riksbyggen som konsult för kommande stora renoveringar av fasader och fönster.



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	
Tony Nilsson	Sekreterare	
Robert Dackéus	Ledamot	
Akram Wirdi	Ledamot	2025
Eric Danielsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filippa Möller	Suppleant	2024
Hanna Säfström	Suppleant	
Leif Lengmo	Suppleant	2025
Maria Alfredsson	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Torbjörn Larsson KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman
Monica Husén	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
KPMG AB	Stämman
Adam Knutsson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Kenneth Johansson	Stämman
Åsa Polkander	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lokal 1018 Duvedsvägen 13. Med anledning av Charm Spa's konkurs har vi varit tvungna att renovera lokalen för att kunna hyra ut den igen. Mäklare inkopplad för att hitta ny hyresgäst.

Under verksamhetsåret har samtliga 10 nybyggda lägenheter färdigställts och blivit sålda och vi har fått nya medlemmar till föreningen.

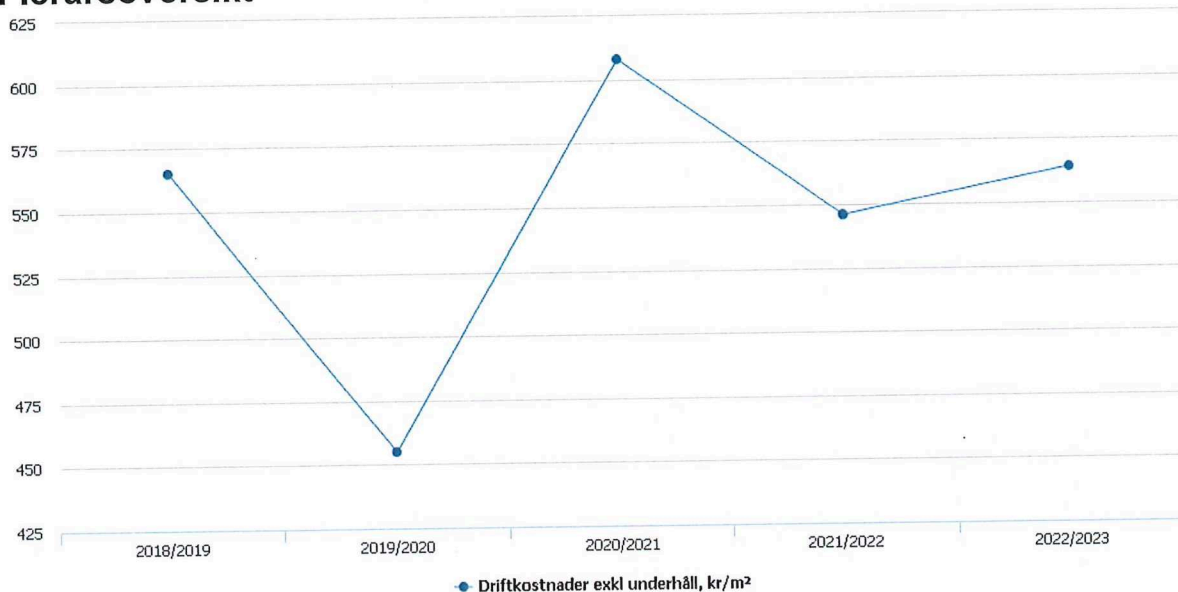
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5,5% från och med 2023-07-01.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 433	4 252	4 160	4 159	4 100
Resultat efter finansiella poster	-6 786	-782	-1 172	-605	-1 119
Soliditet %	72	73	72	73	73
Likviditet %	37	39	453	461	401
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	564	546	608	455	565
Lån, kr/m²	3 820	3 833	4 344	4 344	4 070

*Föreningens likviditet har under året förändrats från 39% till 37%. Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 478% till 326%. Föreningen har valt att redovisa likviditeten exkl. de 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	63 421 314	6 774 541	0	3 125 060	-9 971 670	-781 953
Disposition enl. årsstämmobeslut					-781 953	781 953
Reservering underhållsfond				601 000	-601 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-929 480	929 480	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	4 857 687	0				
Årets resultat						-6 786 253
Vid årets slut	68 279 001	6 774 541	0	2 796 580	-10 425 143	-6 786 253

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 753 623
Årets resultat	-6 786 253
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-601 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	929 480
Summa	-17 211 395

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 17 211 395

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 432 982	4 251 799
Övriga rörelseintäkter	Not 3	316 419	605 213
Summa rörelseintäkter		4 749 401	4 857 012
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 257 001	-3 485 572
Övriga externa kostnader	Not 5	-414 938	-446 255
Personalkostnader	Not 6	-186 902	-172 595
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 229 682	-1 344 317
Summa rörelsekostnader		-11 088 523	-5 448 739
Rörelseresultat		-6 339 122	-591 727
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36 706	10 136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-483 837	-200 362
Summa finansiella poster		-447 131	-190 226
Resultat efter finansiella poster		-6 786 253	-781 953
Årets resultat		-6 786 253	-781 953

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	79 167 115	80 539 110
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		79 167 115	80 539 110
Summa anläggningstillgångar		79 167 115	80 539 110
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		15 995	7 247
Övriga fordringar	Not 10	14 619	13 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	313 903	365 346
Summa kortfristiga fordringar		344 517	385 919
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	5 284 996	5 373 601
Summa kassa och bank		5 284 996	5 373 601
Summa omsättningstillgångar		5 629 514	5 759 520
Summa tillgångar		84 796 629	86 298 630

Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	75 053 542	70 195 855	
Fond för yttre underhåll	2 796 580	3 125 060	
Summa bundet eget kapital	77 850 122	73 320 915	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-10 425 143	-9 971 670	
Årets resultat	-6 786 253	-781 953	
Summa fritt eget kapital	-17 211 395	-10 753 623	
Summa eget kapital	60 638 726	62 567 292	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 869 757	8 860 144
Summa långfristiga skulder		8 869 757	8 860 144
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 656 857	13 744 265
Leverantörsskulder		624 819	163 004
Skatteskulder		326 182	316 221
Övriga skulder	Not 14	24 015	26 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	656 273	621 061
Summa kortfristiga skulder		15 288 145	14 871 194
Summa eget kapital och skulder		84 796 629	86 298 630

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

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 812 027	3 627 802
Hyror, bostäder	347 731	353 160
Hyror, lokaler	189 610	222 554
Hyror, garage	75 552	75 552
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-7 962
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-12 672
Rabatter	0	-15 711
Bränsleavgifter, bostäder	4 104	5 076
Debiterad fastighetsskatt-	3 958	4 000
Summa nettoomsättning	4 432 982	4 251 799

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	180 277	170 348
Övriga lokalintäkter	67 970	67 970
Övriga avgifter	6 336	6 336
Övriga ersättningar	23 084	27 882
Övriga rörelseintäkter	38 752	79 176
Försäkringsersättningar	0	253 501
Summa övriga rörelseintäkter	316 419	605 213

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-929 480	-268 656
Reparationer	-325 747	-399 550
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-166 289	-160 619
Tomträttsavgäld	-380 475	-365 975
Försäkringspremier	-94 880	-87 596
Kabel- och digital-TV	-245 793	-220 181
Obligatoriska besiktningar	0	-4 674
Snö- och halkbekämpning	-84 668	-78 135
Förbrukningsinventarier	-14 227	-12 670
Vatten	-175 588	-179 464
Fastighetsel	-269 478	-234 304
Uppvärmning	-1 138 564	-1 096 618
Sophantering och återvinning	-154 461	-134 405
Förvaltningsarvode drift	-277 351	-242 724
Summa driftskostnader	-4 257 001	-3 485 572

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-218 690	-210 815
IT-kostnader	-59 211	-64 442
Arvode, yrkesrevisorer	-50 000	-39 000
Övriga förvaltningskostnader	-36 301	-49 255
Kreditupplysningar	-5 074	-210
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 942	-29 883
Kontorsmateriel	-1 046	-1 176
Telefon och porto	-4 454	-4 456
Medlems- och föreningsavgifter	-7 370	-7 260
Konsultarvoden	-10 000	0
Bankkostnader	-3 155	-3 923
Övriga externa kostnader	-695	-35 834
Summa övriga externa kostnader	-414 938	-446 255

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-111 600	-101 850
Sammanträdesarvoden	-780	-15 020
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 900	-26 400
Övriga kostnadsersättningar	-11 752	0
Övriga personalkostnader	-500	0
Sociala kostnader	-28 370	-29 325
Summa personalkostnader	-186 902	-172 595

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 371 995	-1 344 317
Nedskrivning av långfristig fordran av finansiella anläggningstillgångar	-4 857 687	
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-6 229 682	-1 344 317

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	36 446	9 613
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	135	523
Övriga ränteintäkter	124	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36 706	10 136

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	91 186 318	89 700 574
	91 186 318	89 700 574
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	1 485 744
	0	1 485 744
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	91 186 318	91 186 318
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 647 208	-9 302 891
	-10 647 208	-9 302 891
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 371 995	-1 344 317
	-1 371 995	-1 344 317
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 019 203	-10 647 208
Restvärde enligt plan vid årets slut	79 167 115	80 539 110
Varav		
Byggnader	79 167 115	80 539 110
Taxeringsvärden		
Bostäder	92 000 000	92 000 000
Lokaler	3 758 000	3 758 000
Totalt taxeringsvärde	95 758 000	95 758 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 248 000</i>	<i>59 248 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 510 000</i>	<i>36 510 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	14 619	13 326
Summa övriga fordringar	14 619	13 326

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	88 369	77 206
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 125	53 247
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 384	55 383
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	19 140
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	67 970
Förutbetald tomträtsavgäld	96 025	92 400
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	313 903	365 346

Not 12 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	3 325 146	3 282 919
Transaktionskonto	1 959 850	2 090 682
Summa kassa och bank	5 284 996	5 373 601

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	22 526 614	22 604 409
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitutet	-23 275	-32 888
Lån som har villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-13 633 582	-13 711 377
Långfristig skuld vid årets slut	8 869 757	8 860 144

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,92%	2023-08-15	8 893 032,00	0,00	23 336,00	8 869 696,00
SBAB	4,47%	2023-08-17	4 796 791,00	0,00	32 905,00	4 763 886,00
SBAB	3,18%	2024-07-09	8 914 586,00	0,00	21 554,00	8 893 032,00
Summa			22 604 409,00	0,00	77 795,00	22 526 614,00

*Senast kända räntesatser

Not 14 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Mottagna depositioner	22 724	22 724
Skuld för moms	-491	1 753
Skuld sociala avgifter och skatter	1 782	2 166
Summa övriga skulder	24 015	26 643

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	11 647	15 431
Upplupna driftskostnader	9 137	0
Upplupna elkostnader	8 302	32 687
Upplupna vattenavgifter	49 145	41 541
Upplupna värmekostnader	46 686	24 964
Upplupna kostnader för renhållning	35 904	30 917
Upplupna revisionsarvoden	40 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	37 069	49 111
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 619
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	418 382	384 990
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	656 273	621 061

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	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 28/9-23

Ort och datum



Lars Sjöberg



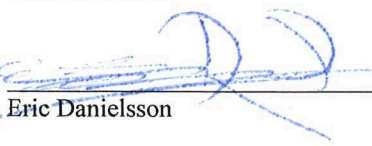
Tony Nilsson



Robert Dackéus




Akram Wirdi



Eric Danielsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-11-06

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Monica Husén
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 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 2022-07-01—2023-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 förtlöpa 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 försumelse 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 revisions sed 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 revisions sed 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, viktiga 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.

Stockholm den 6 november 2023

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 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 och 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	2023-06-30	2022-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 257 001	3 485 572
Övriga externa kostnader	414 938	446 255
Personalkostnader	186 902	172 595
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6 229 682	1 344 317
Finansiella poster	447 131	190 226
Summa kostnader	11 535 654	5 638 965



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

