

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

BRF Hektografen 2
Org nr: 769616-8918



Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Hektografen 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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 60 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Hektografen 3 I Stockholms Kommun. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Duvedsvägen 1-17, 11-17 och Härjedalsgatan 39-41 i Vällingby.

Fastigheten 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 lokalaria 436 m²

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

Föreningens väsentliga lokalavtal

Intäkter från lokalyrur utgör ca 4,60 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningen är frivilligt momsregistrerade 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 540 tkr och planerat underhåll för 394 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
Lokal 1018 Duvedsvägen 13	48 285
Relining	274 036
Markarbete, sopskåp	71 953

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	2025
Tony Nilsson	Sekreterare	2025
Eric Danielsson	Ledamot	2025
Hanna Säfström	Ledamot	2025
Akram Wirdi	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Haydar Kambar	Suppleant	2024
Jesper Backman	Suppleant	2025
Leif Lengmo	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

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

Med anledning av mycket ökade räntekostnader och stora kostnadsökningar på våra driftkostnader nödsakade styrelsen höja årsavgiften väldigt mycket.

Den projektplan för renoveringen av fönster, balkonger och fasader färdigställdes fram till att det var klart att söka bygglov av vår projektledare från Riksbyggen. Tyvärr måste vi skjuta fram dessa arbeten på framtiden på grund av mycket stora kostnader. Istället kommer framtagna projektplanen omvandlas till en underhållsplan där innehållet delas upp på de olika arbetena.

Föreningen håller på med arbetet att uppdatera våra stadgar och har haft en extrastämma den 27 maj. Frågan om att anta de nya stadgarna kommer upp igen på ordinarie föreningsstämma i december.

Nya sopskåp har placerats ut och insamling av matavfall genomförts.

Motionen från förra stämman om att låta omvandla delar av lekplatsen till odling i pallkragar har slagit mycket väl ut. Fem körsbärsträd har planterats i området för att ersätta tidigare borttagna träd.

Vi har fått en ny lokalhyresgäst på Duvedsvägen 13, Vegan Skin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 111 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-07-01 då den höjdes med 5,5%.

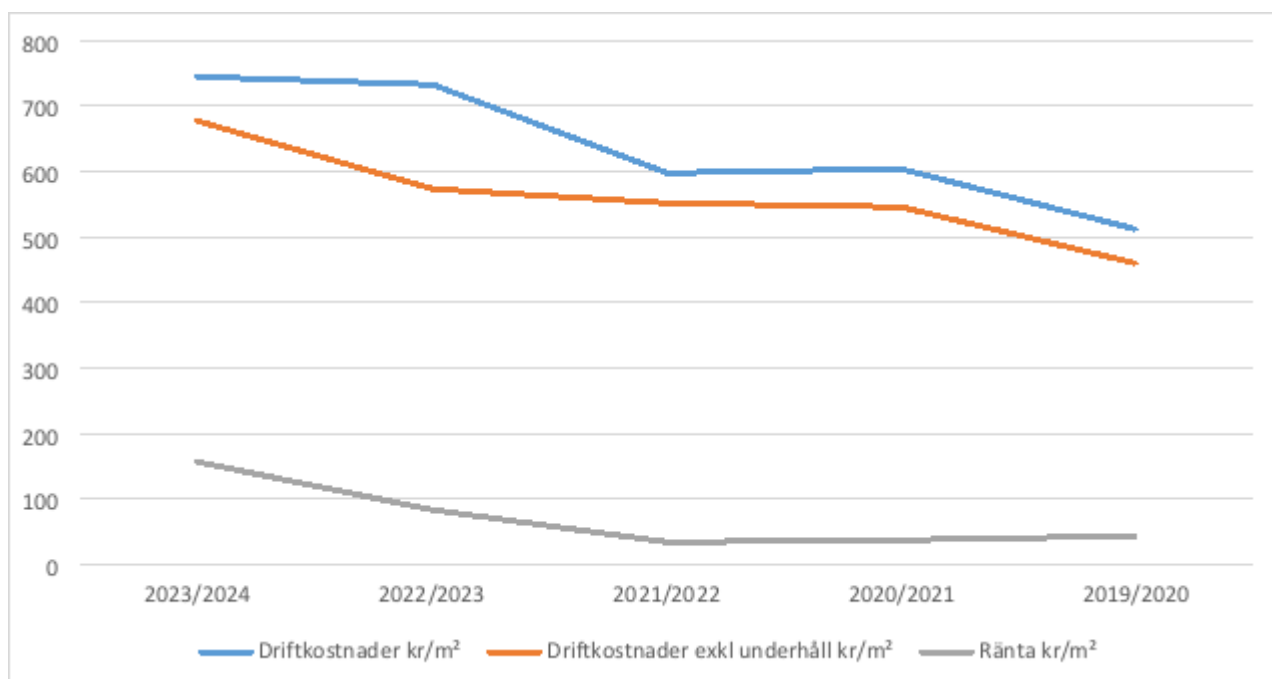
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 38% från och med 2024-07-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 720	4 433	4 252	4 160	4 159
Resultat efter finansiella poster*	-1 312	-6 786	-782	-1 172	-605
Soliditet %*	71	72	73	72	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	74	84	78	81	80
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	-	0,5	0,7	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	836	796	757	720	705
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	673	571	552	545	460
Energikostnad kr/kvm*	302	272	259	233	210
Sparande kr/kvm*	77	-770	143	83	173
Skuldsättning kr/kvm*	3 827	3 867	3 881	3 893	3 905
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 371	4 484	4 500	4 514	4 527
Räntekänslighet %*	5,2	5,6	5,9	6,3	6,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens resultat för år 2023-2024 är – 1 312 tkr. Bostadsrättsföreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret om – 1 312 216 kr.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 38% fr.o.m. 2023-07-01.

Föreningen har fem hyresrätter som kan betraktas som en dold reserv.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	68 279 001	6 774 541	2 796 580	-10 425 143	-6 786 253
Disposition enl. årsstämmobeslut				-6 786 253	6 786 253
Reservering underhållsfond			601 000	-601 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-394 274	394 274	
Årets resultat					-1 312 216
Vid årets slut	68 279 001	6 774 541	3 003 306	-17 418 122	-1 312 216

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-17 211 395
Årets resultat	-1 312 216
Årets fondreservering enligt stadgarna	-601 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	394 274
Summa	-18 730 337

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 18 730 337**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 720 002	4 432 982
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 057 310	316 419
Summa rörelseintäkter		5 777 312	4 749 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 341 788	-4 257 001
Övriga externa kostnader	Not 5	-407 757	-414 938
Personalkostnader	Not 6	-144 645	-186 902
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 371 995	-6 229 682
Summa rörelsekostnader		-6 266 186	-11 088 523
Rörelseresultat		-488 874	-6 339 122
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	87 352	36 706
Räntekostnader och liknande resultatposter		-910 694	-483 837
Summa finansiella poster		-823 342	-447 131
Resultat efter finansiella poster		-1 312 216	-6 786 253
Årets resultat		-1 312 216	-6 786 253



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	77 795 120	79 167 115
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		77 795 120	79 167 115
Summa anläggningstillgångar		77 795 120	79 167 115
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		49 290	15 995
Övriga fordringar	Not 10	115 497	14 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	347 253	313 903
Summa kortfristiga fordringar		512 040	344 517
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	4 696 744	5 284 996
Summa kassa och bank		4 696 744	5 284 996
Summa omsättningstillgångar		5 208 784	5 629 514
Summa tillgångar		83 003 904	84 796 629



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	75 053 542	75 053 542
Fond för yttre underhåll	3 003 305	2 796 580
Summa bundet eget kapital	78 056 847	77 850 122
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-17 418 121	-10 425 143
Årets resultat	-1 312 216	-6 786 253
Summa fritt eget kapital	-18 730 337	-17 211 395
Summa eget kapital	59 326 511	60 638 726
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 869 757
Summa långfristiga skulder	0	8 869 757
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 656 857
Leverantörsskulder	61 884	624 819
Skatteskulder	335 899	326 182
Övriga skulder	Not 14	24 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	656 273
Summa kortfristiga skulder	23 677 393	15 288 145
Summa eget kapital och skulder	83 003 904	84 796 629

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-488 874	-1 481 435
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 371 995	1 371 995
	883 121	-109 440
Erhållen ränta	87 352	36 706
Erlagd ränta	-910 694	-483 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	59 779	-556 571
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-167 523	41 402
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-396 279	504 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-504 023	-10 810
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-84 230	-77 795
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84 230	-88 605
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-588 253	-88 605
Likvida medel vid årets början	5 284 996	5 373 601
Likvida medel vid årets slut	4 696 744	5 284 996



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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
Stomkompletteringar	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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 075 704	3 812 027
Hyror, bostäder	366 453	347 731
Hyror, lokaler	217 070	189 610
Hyror, garage	75 552	75 552
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-6 033	0
Rabatter	-16 250	0
Bränsleavgifter, bostäder	4 104	4 104
Debiterad fastighetsskatt-	3 402	3 958
Summa nettoomsättning	4 720 002	4 432 982

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	211 852	180 277
Övriga lokalintäkter	70 688	67 970
Övriga avgifter	6 094	6 336
Övriga ersättningar	30 253	23 084
Erhållna statliga bidrag	31 081	0
Övriga rörelseintäkter- byggnationsersättning	694 674	38 752
Försäkringsersättningar	12 668	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 057 310	316 419

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-394 274	-929 480
Reparationer	-539 853	-325 747
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-169 610	-166 289
Tomträttsavgäld	-395 050	-380 475
Försäkringspremier	-107 634	-94 880
Kabel- och digital-TV	-315 162	-245 793
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 244	0
Snö- och halkbekämpning	-141 736	-84 668
Förbrukningsinventarier	-12 592	-14 227
Vatten	-225 025	-175 588
Fastighetsel	-176 679	-269 478
Uppvärmning	-1 367 015	-1 138 564
Sophantering och återvinning	-181 488	-154 461
Förvaltningsarvode drift	-313 425	-277 351
Summa driftskostnader	-4 341 788	-4 257 001



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-229 073	-218 690
IT-kostnader	-4 846	-59 211
Arvode, yrkesrevisorer	-65 000	-50 000
Övriga försäljningskostnader	-375	0
Övriga förvaltningskostnader	-21 834	-36 301
Kreditupplysningar	-950	-5 074
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 273	-18 942
Kontorsmateriel	0	-1 046
Telefon och porto	-4 346	-4 454
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-17 307	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 370	-7 370
Konsultarvoden	-37 500	-10 000
Bankkostnader	-4 189	-3 155
Övriga externa kostnader	-695	-695
Summa övriga externa kostnader	-407 757	-414 938

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-97 586	-111 600
Sammanträdesarvoden	0	-780
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 600	-33 900
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	-11 752
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-20 459	-28 370
Summa personalkostnader	-144 645	-186 902

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 371 995	-1 371 995
Nedskrivningar av långfristig fordran av finansiella anläggningstillgångar	0	-4 857 687
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 371 995	-6 229 682

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	86 559	36 446
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	135
Övriga ränteintäkter	793	124
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	87 352	36 706

Not 9 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	91 186 318	91 186 318
	91 186 318	91 186 318
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	91 186 318	91 186 318
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 019 203	-10 647 208
	-12 019 203	-10 647 208
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 371 995	-1 371 995
	-1 371 995	-1 371 995
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 391 198	-12 019 203
Restvärde enligt plan vid årets slut	77 795 120	79 167 115
Varav		
Byggnader	77 795 120	79 167 115
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

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	47 527	14 619
Andra kortfristiga fordringar – tvättstugavgifter	67 970	0
Summa övriga fordringar	115 497	14 619



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	96 323	88 369
Förutbetalda driftkostnader	73 609	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 958	56 125
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	73 384
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 688	0
Förutbetald tomträttsavgäld	99 675	96 025
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	347 253	313 903

Not 12 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	3 416 602	3 325 146
Transaktionskonto	1 280 142	1 959 850
Summa kassa och bank	4 696 744	5 284 996

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	22 442 384	22 526 614
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitutet	-91 049	
Lån som har villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-22 351 335	-13 656 857
Långfristig skuld vid årets slut	0	8 869 757

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,18%	2024-07-09	8 893 032,00	0	23 336,00	8 869 696,00
SBAB	4,99%	2024-08-15	8 869 696,00	0	25 269,00	8 844 427,00
SBAB	4,59%	2024-08-19	4 763 886,00	0	35 625,00	4 728 261,00
Summa			22 526 614,00	0	84 230,00	22 442 384,00

*Senast kända räntesatser

Not 14 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Mottagna depositioner	54 944	22 724
Skuld för moms	3 783	-491
Skuld sociala avgifter och skatter	360	1 782
Summa övriga skulder	59 087	24 015



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	11 647
Upplupna driftskostnader	21 521	9 137
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	44 144	0
Upplupna elkostnader	11 852	8 302
Upplupna vattenavgifter	62 123	49 145
Upplupna värmekostnader	53 333	46 686
Upplupna kostnader för renhållning	44 957	35 904
Upplupna revisionsarvoden	52 500	40 000
Upplupna styrelsearvoden	0	37 069
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	487 710	418 382
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	778 139	656 273

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	40 000 000	40 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter att ha antagit budget för kommande räkenskapsår beslutade styrelsen att ta beslut om årsavgiftshöjning om trettioåtta procent från och med första juni 2024.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum



Lars Sjöberg



Tony Nilsson



Eric Danielsson



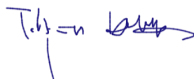
Hanna Säfström



Akram Wirdi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

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 20,6 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.

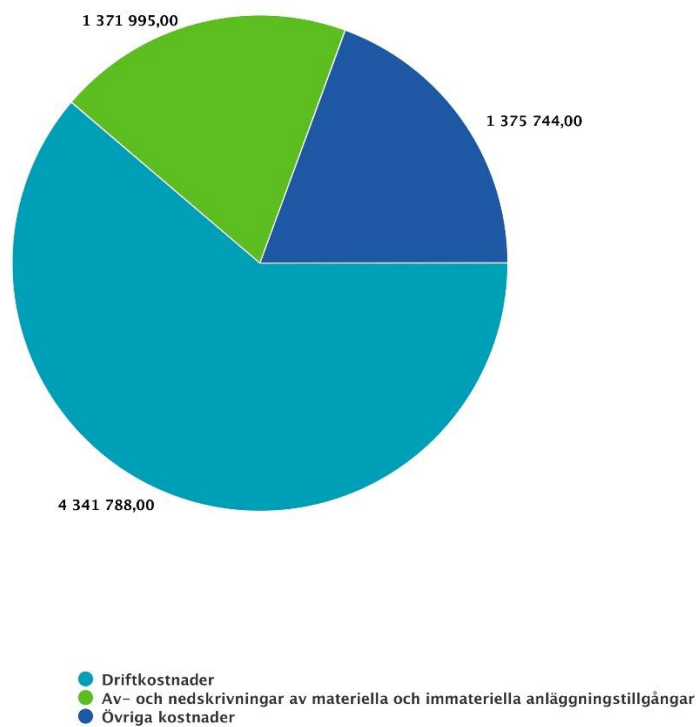
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-06-30	2023-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 341 788	4 257 001
Övriga externa kostnader	407 757	414 938
Personalkostnader	144 645	186 902
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 371 995	6 229 682
Finansiella poster	823 342	447 131
Summa kostnader	7 089 528	11 535 654



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



Verification

Transaction 09222115557531841736

Document

Årsredovisning 2023-2024 Brf hektografen
Main document
26 pages
Initiated on 2024-11-15 15:24:10 CET (+0100) by Emelie Karlsson (EK)
Finalised on 2024-11-19 10:53:51 CET (+0100)

Initiator

Emelie Karlsson (EK)
Riksbyggen
emelie.x.karlsson@riksbyggen.se

Signatories

Lars Sjöberg (LS)
lasse-sjoberg1952@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS SJÖBERG"
Signed 2024-11-15 16:51:56 CET (+0100)

Akram Wirdi (AW)
akram_wirdi@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "AKRAM WIRDI"
Signed 2024-11-15 17:24:21 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557531841736

Eric Danielsson (ED)
eric.rallfors.danielsson@gmail.com

A blue ink signature of Eric Danielsson, written in a cursive style.

The name returned by Swedish BankID was "ERIC
RÄLLFORS DANIELSSON"
Signed 2024-11-15 17:24:11 CET (+0100)

Hanna Säfström (HS)
hanna@hannasafstrom.com

A blue ink signature of Hanna Säfström, written in a cursive style.

The name returned by Swedish BankID was "HANNA
KRISTINA SÄFSTRÖM"
Signed 2024-11-15 17:01:34 CET (+0100)

Tony Nilsson (TN)
nilssontony3@gmail.com

A blue ink signature of Tony Nilsson, written in a cursive style.

The name returned by Swedish BankID was "TONY
NILSSON"
Signed 2024-11-15 16:14:38 CET (+0100)

Monica Husén (MH)
monica.e.husen@gmail.com

A blue ink signature of Monica Husén, written in a cursive style.

The name returned by Swedish BankID was "MONICA
HUSÉN"
Signed 2024-11-15 18:28:27 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557531841736

Torbjörn Larsson (TL)

torbjorn.larsson@kpmg.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Larsson', positioned above a horizontal line.

The name returned by Swedish BankID was "TORBJÖRN LARSSON"

Signed 2024-11-19 10:53:51 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

