

ÅRSREDOVISNING

Brf Hexametern 2

Org nr 769608-5567

2017-01-01 – 2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hexametern 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens sextonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Hexametern 2 registrerades hos Bolagsverket 2002-07-12. Föreningen har sitt säte i Solna kommun. Reviderad ekonomisk plan upprättades 2008 och registrerades 2008-09-29. Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2010-12-09. Förslag till nya stadgar har godkänts i samband med extra föreningsstämma 2018-02-19.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Styrelse

Ny styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2017-05-30. Under året har följande personer medverkat i styrelsen:

Fredrik Wallenberg	Ordförande
Eva Larsson	Ledamot
Karin Brunskog	Ledamot
Torbjörn Bång	Ledamot
Nico de Lillo	Ledamot
Jan Eriksson	Ledamot
Peter Källgren	Ledamot
Carl Hagström	Suppleant
Stefan Holmström	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden – inkl årsstämman. Styrelsearvoden avseende år 2017 om 89 600 kr exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisor

Föreningens revisorer har varit

Peter Neveling ordinarie revisor, auktoriserad revisor Neveling Revision

Till ordinarie revisor har reserverats 15 000 kr inklusive moms avseende revision av år 2017.



Valberedning

Nuvarande valberedning, utsedd av stämman 2017-05-30, har utgjorts av Louise Hollingsworth och Paulina Lundqvist.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Hexametern 2 i Solna. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes 1954. Bostadsrättsföreningen bildades 2002-07-12.

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt och 3 med hyresrätt samt 1 affärslokal. 4 st källarförråd är uthyrda till externa hyresgäster.

Bostad	1/1,5 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	Summa
antal	15	6	18	3	2	44
S:a yta	447	323	1 309	268	237	2 584

Dessutom innehåller byggnaden 1 st lokal om totalt ca 76 m² samt 6 st förråd om totalt ca 108 m². Till fastigheten hör också 8 st parkeringsplatser.

(kvm/upplåtelseform)	Bostadsrätt	Hyresrätt	Summor
Bostäder	2 411	173	2 584
Lokaler	0	76	76
Lokaler, förråd	0	198	198
Summor	2 411	447	2 858

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB (publ) och som tillägg finns styrelseansvarsförsäkring.

Taxeringsvärdet 2017 uppgår till 50 562 000 kr (föregående år 50 562 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	25 000	944	25 944
Mark	24 400	218	24 618
Summor	49 400	1 162	50 562

Utförda renoveringar

Komponent	Specifikation	Åtgärd	Senaste underhåll
Fasader	Balkonger	Renovering av balkonger	1997
	Putsad fasad	Omputsning och Målning	2012
	Fastighetssockel	Omfogning	2012
	Fönster	Byte av fönster	2012
	Uteplatser	Renovering av uteplatser mar	2013
	Uteplatser	inoljning	2015
Tak	Tegeltak	Byte av tak	1992
Trapphus	Våningsplan inkl Entreplan	Målning 100%	2005
	Rökluckor	Byte av rökluckor	2014
	Rökluckor	Årlig service	2016
	Entréportar	Byte av entréportar	2016
Tvättstuga	Tvättmaskiner	Byte, PW6065+	2014
	Torskåp	Byte	2014
	Torkrum	Nytt aggregat	2014
	Tvättstuga, hall, mangelrum & torkrum	målning inkl golv	2015
	Torskåp	Inköp av nytt skåp	2017
Ventilation	Fastighet	OVK Besiktning	2014
Övrigt	Stammar	Byte av avloppsstammar	2005
	Fjärrvärme	Byte fjärrvärmecentral	2016
	Stammar	Spolning	2017

Föreningens underhållsplan omfattar åren 2014-2059 och reviderades senast 2017-02-14.

Årets underhåll, reparationer och fastighetsförbättringar

Under året löpande reparationer uppgår till totalt 54 051 kr (föregående år 49 691 kr).

Årets underhållskostnader uppgår till 101 550 kr (30 265 kr) avseende renovering trapphus om 62 800 kr samt VA-spolning om 38 750 kr.
Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll

Under 2018 kommer följande underhåll att ske:

- Byte av belysningen i trapphus planerat till februari/mars 2018.
- Installation av fibernät kommer ske under 2018. Avtal är påskrivet med Stockholms Stadsnät som tillträder som ny leverantör av nätverktjänster, medans Comhem kommer behållas som leverantör av tv-tjänster.
- Målning av trapphus och allmänna utrymmen är planerade till våren.
- Kontroll av taket, samt justering/ luftning och eventuellt byte av termostat på radiatorer.
- Renovering av trädgård



Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av egen anställd personal.

Fastighetsstädning har ombesörjts av JBS Partner & Co AB t o m april månad och fr o m september av KEAB gruppen AB.

Fastigheten är ansluten till Com Hems kabelnät för TV, IP-telefoni samt bredband.

Medlemmar debiteras en månadsavgift på 260 kr.

Per 2017-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 14 883 826 kr (14 562 992 kr).

Uttaga och ställda panter 17 000 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Föreningens hemsida är www.brfhexametern.se

Föreningens e-post är styrelsen@brfhexametern.se

Medlemsinformation

Upplåtelse och överlåtelse

Av 44 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen 41 st med bostadsrätt samt 3 st med hyresrätt.

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen och hälsats välkomna.

Köpare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Förändringar i medlemsantalet	2017	2016
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	60	58
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 7	- 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	58	60



Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 918 821	1 954 320	2 069 667	2 083 569
Resultat efter finansiella poster	- 27 182	65 698	- 29 685	- 163 431
Balansomslutning	48 792 920	48 853 310	48 411 042	48 240 605
Kassa och bank	743 952	472 161	622 475	201 717
Soliditet	68%	68%	69%	64%
Belåningsgrad	29%	29%	29%	33%
Fastighetslån kr/m ² (BR-yta)	6 173	6 040	6 040	6 974
Skuldkvot	7,7	7,4	7,0	7,9
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	582	582	646	646
Bostadshyra kr/m ² /år	1 099	1 092	1 082	1 085
Uppvärmning kr/m ² (tot)	149	138	121	117
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	145	157	124	94

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- Avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 423 777	8 886 105	747 235	- 2 734 971	65 698	33 387 844
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			151 686	- 151 686		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			- 30 265	30 265		
Balanseras i ny räkning				65 698	- 65 698	
Årets resultat					- 27 182	- 27 182
Belopp vid årets utgång	26 423 777	8 886 105	868 656	- 2 790 694	- 27 182	33 360 662

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 790 694
Årets resultat	- 27 182
Summa	- 2 817 876

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	151 686
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 101 550
Balanseras i ny räkning	- 2 868 012
Summa	- 2 817 876

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2018.

Resultaträkning

	Not	2017	2016
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 918 821	1 954 320
Övriga rörelseintäkter		<u>10 584</u>	<u>7 769</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 929 405	1 962 089
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 241 244	- 1 190 220
Personalkostnader	3	- 175 309	- 175 577
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 339 360</u>	<u>- 339 360</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 755 913	- 1 705 157
<i>Rörelseresultat</i>		173 492	256 932
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 200 745</u>	<u>- 191 236</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 200 674	- 191 234
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 27 182	65 698
<i>Årets resultat</i>		- 27 182	65 698



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	47 829 430	48 157 778
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>66 071</u>	<u>77 083</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		47 895 501	48 234 861
Summa anläggningstillgångar		47 895 501	48 234 861
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 749
Övriga fordringar		67 286	63 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>86 181</u>	<u>80 903</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		153 467	146 288
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>743 952</u>	<u>472 161</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		743 952	472 161
Summa omsättningstillgångar		897 419	618 449
SUMMA TILLGÅNGAR		48 792 920	48 853 310



EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 309 882	35 309 882
Fond för yttre underhåll		<u>868 656</u>	<u>747 235</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		36 178 538	36 057 117
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 790 694	- 2 734 971
Årets resultat		<u>- 27 182</u>	<u>65 698</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 2 817 876	- 2 669 273
SUMMA EGET KAPITAL		33 360 662	33 387 844
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>14 794 926</u>	<u>14 517 996</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		14 794 926	14 517 996
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	88 900	44 996
Leverantörsskulder		49 842	502 818
Skatteskulder	9	136 892	130 884
Övriga skulder		81 089	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>280 609</u>	<u>268 772</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		637 332	947 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 792 920	48 853 310

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 151 686 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär.

Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Ombyggnation tvättstuga 2008 (142 500 kr)	20 år
Fastighetsförbättringar 2012 (2 724 095 kr)	50 år
Fastighetsförbättringar fjärrvärmecentral 2016 (375 000 kr)	10 år
Fastighetsförbättringar nya entréportar 2016 (552 605 kr)	10 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	1 402 056	1 441 011
Hysesintäkter bostäder	190 209	188 604
Hysesintäkter lokal	97 632	95 892
Hysesintäkter parkering	24 600	24 600
Hysesintäkter förråd	76 404	76 293
Tv- och bredbandsavgifter	127 920	127 920
Summa	1 918 821	1 954 320



Not 2 Övriga externa kostnader	2017	2016
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel och gård	13 922	5 897
Elavgifter	98 404	92 531
Fjärrvärme	425 479	394 106
Vatten	55 070	57 305
Städning	52 508	72 000
Renhållning hushållssopor	42 490	43 961
Renhållning grovsopor	33 849	33 250
Löpande reparationer fastigheten	54 051	49 691
Övriga fastighetskostnader	23 443	21 173
Fastighetsavgift/-skatt	69 480	67 412
Fastighetsförsäkring	38 805	36 161
Kabel-TV och bredband	139 084	138 414
Förvaltningskostnader	52 498	52 592
Revision	15 250	15 250
Övriga förvaltningskostnader	22 677	20 926
Bankavgifter	2 684	3 036
Advokatkostnader	0	56 250
<i>Summa driftskostnader</i>	1 139 694	1 159 955
<i>Underhållskostnader</i>		
OVK-åtgärder	0	4 738
Spaltventiler	0	25 527
Renoveringsarbete trapphus	62 800	0
Spolning avlopp	38 750	0
<i>Summa underhållskostnader</i>	101 550	30 265
Summa	1 241 244	1 190 220

Uppgift om medelantalet anställda	2017	2016
Kvinnor	0	0
Män	1	1
Totalt	1	1

Not 3 Personalkostnader	2017	2016
Löner och andra ersättningar för styrelse	89 600	88 600
övriga anställda	45 000	45 000
Summa löner och andra ersättningar	134 600	133 600
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	40 709 (0)	41 977 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	175 309	175 577

Not 4 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 900 911	49 973 306
Inköp	<u>0</u>	<u>927 605</u>
Utgående anskaffningsvärden	50 900 911	50 900 911
Ingående avskrivningar	- 2 743 133	- 2 414 785
Årets avskrivningar	<u>- 328 348</u>	<u>- 328 348</u>
Utgående avskrivningar	- 3 071 481	- 2 743 133
Redovisat värde	47 829 430	48 157 778
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	25 944 000	25 944 000
Mark	<u>24 618 000</u>	<u>24 618 000</u>
Summa	50 562 000	50 562 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 403	182 403
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	182 403	182 403
Ingående avskrivningar	- 105 320	- 94 308
Årets avskrivningar	<u>- 11 012</u>	<u>- 11 012</u>
Utgående avskrivningar	- 116 332	- 105 320
Redovisat värde	66 071	77 083

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsägarna hyresförhandling per juni	2 125	0
Com Hem kabel-tv per mars	34 527	34 419
Förutbetalad grovsophämtning per mars	0	473
If Skadeförsäkringar, fastighetsförsäkring per dec	41 029	37 511
Upplupna hyresintäkter Alltjänst	8 500	8 500
Summa	86 181	80 903

Not 7 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Kontantkassa	0	1 384
Handelsbanken PM-konto	743 952	470 777
Summa	743 952	472 161

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2017-12-31	2016-12-31	
Stadshypotek	0,77	2019-10-30	2 år	19 900	1 990 000	1 990 000
Stadshypotek	1,63	2020-12-01	3 år	24 000	2 399 992	2 399 992
Stadshypotek	1,48	2020-10-30	5 år	0	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	0,91	2018-10-30	3 år	0	900 000	900 000
Stadshypotek	0,90	2018-10-30	3 år	0	1 773 000	1 773 000
Stadshypotek	1,68	2018-12-01	2 år	25 000	2 470 834	2 500 000
Stadshypotek	1,25	2020-01-30	3 år	20 000	1 980 000	2 000 000
Stadshypotek	1,35	2018-01-12	90 d	0	370 000	0
Summa				88 900	14 883 826	14 562 992
varav långfristig del				14 794 926	14 517 996	
varav kortfristig del				88 900	44 996	

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	29%	29%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 173	6 040

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
Summa ställda säkerheter	17 000 000	17 000 000

Not 9 Skatteskulder	2017-12-31	2016-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2015	0	63 472
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2016	67 412	67 412
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2017	69 480	0
Summa	136 892	130 884


**Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	59 433	60 877
Upplupen kostnad elavgifter	8 715	8 656
Upplupen bankavgift	358	357
Upplupen kostnad grovsopor	1 218	1 089
Beräknad upplupen kostnad städning	6 431	7 500
Upplupen kostnad ELU	0	4 068
Diverse omkostnader	632	0
Upplupen räntekostnad	25 568	21 900
Förutbetalda avgifter och hyror	163 254	149 325
Beräknad upplupen kostnad revision	15 000	15 000
Summa	280 609	268 772

Solna den 14/5 2018.



Fredrik Wallenberg
Ordförande




Eva Larsson



Karin Brunskog



Torbjörn Bång



Nico de Lillo



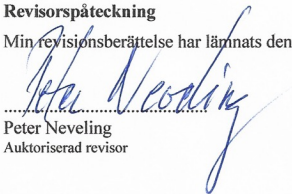
Jan Eriksson



Peter Källgren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2018.



Peter Neveling
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)

	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2018	2017	2017	2016	2015	2014	2013
Intäkter							
Årsavgifter	1402,1	1402,1	1402,0	1441,0	1548,2	1534,5	1534,5
Hyresintäkter bostäder	190,2	190,2	188,9	188,6	197,4	226,0	222,1
Hyresintäkter lokal	101,4	97,6	97,0	95,9	95,6	95,7	95,8
Hyresintäkter p-platser	24,6	24,6	24,6	24,6	24,6	24,6	24,6
Hyresintäkter förråd	76,9	76,4	76,4	76,3	77,2	77,9	71,3
TV- och bredbandsavgifter	127,9	127,9	127,9	127,9	126,6	124,8	124,8
Övriga intäkter	0	10,6	0	7,8	7,0	6,6	5,7
S:a intäkter	1923,1	1929,4	1916,8	1962,1	2076,6	2090,1	2078,8
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, gård	-16,0	-13,9	-20,0	-5,9	-38,0	-68,4	-81,7
Elavgifter	-100,0	-98,4	-90,0	-92,5	-80,3	-75,5	-76,9
Fjärrvärme	-410,0	-425,5	-365,0	-394,1	-344,9	-333,5	-326,6
Sotning	0	0	-5,0	0	0	0	0
Vatten	-54,0	-55,1	-58,0	-57,3	-56,4	-70,2	-55,4
Städning	-90,0	-52,5	-90,0	-72,0	-88,5	-73,5	-78,0
Renhållning hushållssopor	-44,0	-42,5	-45,0	-44,0	-44,8	-44,8	-54,1
Renhållning grovsopor	-35,0	-33,8	-38,0	-33,3	-32,0	-22,2	-28,5
Löpande reparationer	-120,0	-54,1	-120,0	-49,7	-107,3	-120,5	-39,3
Övriga fastighetskostnader	-20,0	-23,4	-20,0	-21,2	-20,1	-16,0	-1,4
Fastighetsskatt	-70,4	-69,5	-69,5	-67,4	-63,5	-62,3	-62,0
Fastighetsförskräning	-41,0	-38,8	-38,8	-36,2	-33,1	-22,9	-20,7
Kabel-TV, bredband	-139,1	-139,1	-138,4	-138,4	-138,2	-138,2	-138,1
Förvaltning	-54,0	-52,5	-54,0	-52,6	-53,2	-53,0	-52,3
Styrelsearvodet inkl soc avg	-116,4	-116,2	-116,4	-116,4	-117,0	-117,0	-88,1
Revision	-15,0	-15,2	-15,0	-15,2	-15,0	-14,6	-14,5
Övriga förvaltningskostnader	-25,0	-22,7	-20,0	-20,9	-54,3	-9,3	-35,5
Bankavgifter	-2,6	-2,7	-3,0	-3,0	-3,9	-3,8	-3,7
Advokatkostnader	-20,0	0	-20,0	-56,3	0	-41,2	-15,2
Löner fast sköts inkl soc avgifter	-59,1	-59,1	-59,1	-59,1	-59,1	0	0
S:a driftskostnader	-1431,6	-1315,0	-1385,2	-1335,5	-1349,6	-1286,9	-1172,0
Resultat efter driftskostnader	491,5	614,4	531,6	626,6	727,0	803,2	906,8
Underhållskostnader	0	-101,5	0	-30,3	-125,2	-177,4	-305,0
Resultat efter underhållskostnad	491,5	512,9	531,6	596,3	601,8	625,8	601,8
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0,2	0,3
Räntekostnader	-193,6	-200,7	-198,3	-191,2	-384,8	-542,8	-575,9
S:a finansiella intäkter & kostnader	-193,6	-200,7	-198,3	-191,2	-384,8	-542,6	-575,6
Resultat efter fin. poster	297,9	312,2	333,3	405,1	217,0	83,2	26,2
Avskrivningar	-339,4	-339,4	-339,4	-339,4	-246,6	-246,6	-231,4
Årets resultat	-41,5	-27,2	-6,1	65,7	-29,6	-163,4	-205,2

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hexametern 2, org. nr 769608-5567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hexametern 2 för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av föreningens resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse, som innehåller mina uttalanden.



Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan skulle finnas. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- * identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis, som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet, som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- * skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll, som har betydelse för min revision, i syfte att utforma granskningsåtgärder, som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- * utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- * drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella brister i den interna kontrollen som jag kan ha identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Hexametern 2 för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

- Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav, som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggnadssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- * på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 utförts enligt god revisionsned 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 revisionsned i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag inriktar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden, som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-05-14


Peter Neveling
Auktoriserad revisor