

ÅRSREDOVISNING

Brf Hexametern 2

Org nr 769608-5567

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hexametern 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens sjuttonde 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 2019-01-09.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst två suppleanter.

Ny styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-23.
Under året har följande personer medverkat i styrelsen:

Louise Hollingworth	Ordförande
Eva Larsson	Ledamot
Karin Brunskog	Ledamot
Torbjörn Bång	Ledamot (t o m 18/12 2018)
Jan Eriksson	Ledamot
Nico de Lillo	Suppleant
Stefan Holmström	Suppleant (ledamot fr o m 18/12 2018)

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden – inkl årsstämman.
Styrelsearvodet avseende år 2018 om 91 000 kr (89 600 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Förslag till nya stadgar har godkänts i samband med extra föreningsstämma 2018-02-19.

Revisor

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel

ordinarie revisor, Baker Tilly Stockholm KB

Till ordinarie revisor har reserverats 16 000 kr inklusive moms avseende revision av år 2018.

Handwritten signatures and initials:
KR, SA, and other illegible marks.

Valberedning

Nuvarande valberedning, utsedd av stämman 2018-05-23, har utgjorts av Fredrik Wallenberg och Peter Källgren.

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 2018 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

Carl-Johan Jönsson
KBJ SVH

[Handwritten signature]

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
	Torkskåp	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 ca 39 tkr (föregående år 54 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till 282 tkr (101 tkr). Se vidare not 2.

Årets investeringar uppgår till ca 232 tkr avseende nytt fibernätverk.

Framtida planerat underhåll

Under 2018/19 kommer följande underhåll att ske:

- Byte av belysningen i trapphus genomfördes februari/mars 2018.
- Installation av fibernät skedde under 2018. Avtal är påskrivet med Stockholms Stadsnät som tillträder som ny leverantör av nätverktjänster från 1:a januari 2019, medans Comhem kommer behållas som leverantör av tv-tjänster.
- Kontroll av taket har gjorts. Inga åtgärder i nuläget.
- Justering/ luftning och byte av termostat på radiatorer pågår och anlita firma är Qsec Projektet är pågående och justeringen beräknas vara klar våren 2019.
- Renovering av trädgård är under utredning och påbörjas våren 2019.
- Byte av samtliga fläktar på vinden genomfördes under dec 2018
- Översyn och justering av samtliga fönster i fastigheten genomförs under våren 2019.
- Justering av ventilation pågår under våren 2019 och utförs av firman VVK.

Handwritten signatures and initials: KB, Ed, SM, and others.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Fastighetsskötsel har ombesörjts av egen anställd personal. Arvodet avseende år 2018 om totalt 45 000 kr (45 000 kr) har utbetalats.
Fastighetsstädning har ombesörjts av KEAB Gruppen AB.

Fastigheten är ansluten till Com Hems kabelnät för TV, och sedan 1 januari 2019 Stockholms Stadsnät för fiberanslutning till internet och IPtelefoni.
Medlemmar debiteras en månadsavgift på 260 kr.

Per 2018-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 14 794 926 kr (14 883 826 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

Upplåtelser och överlåtelser

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

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen och hälsats välkomna.

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

Förändringar i medlemsantalet	2018	2017
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	58	60
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	58	58

Handwritten signatures and initials:
EB, J, K, S, M

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 924 627	1 918 821	1 954 320	2 069 667
Resultat efter finansiella poster	- 315 705	- 27 182	65 698	- 29 685
Balansomslutning	48 405 881	48 792 920	48 853 310	48 411 042
Kassa och bank	496 909	743 952	472 161	622 475
Soliditet	68%	68%	68%	69%
Belåningsgrad	29%	29%	29%	29%
Fastighetslån kr/m ² (BR-yta)	6 136	6 173	6 040	6 040
Skuldkvot	7,7	7,7	7,4	7,0
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	582	582	582	646
Bostadshyra kr/m ² /år	1 112	1 099	1 092	1 082
Uppvärmning kr/m ² (tot)	167	149	138	121
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	115	145	157	124

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	868 656	- 2 790 694	- 27 182	33 360 662
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			151 686	- 151 686		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 101 550	101 550		
Balanseras i ny räkning				- 27 182	27 182	
Årets resultat					- 315 705	- 315 705
Belopp vid årets utgång	26 423 777	8 886 105	918 792	- 2 868 012	- 315 705	33 044 957

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 868 012
Årets resultat	- 315 705
Summa	- 3 183 717

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	151 686
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 282 001
Balanseras i ny räkning	- 3 053 402
Summa	- 3 183 717

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 2019.

KB
Ed
SM
MS

Resultaträkning

	Not	2018	2017
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 924 627	1 918 821
Övriga rörelseintäkter		<u>2 274</u>	<u>10 584</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 926 901	1 929 405
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 510 582	- 1 241 244
Personalkostnader	3	- 176 923	- 175 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 362 634</u>	<u>- 339 360</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 050 139	- 1 755 913
<i>Rörelseresultat</i>		- 123 238	173 492
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 192 467</u>	<u>- 200 745</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 192 467	- 200 674
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 315 705	- 27 182
<i>Årets resultat</i>		- 315 705	- 27 182

WSP
EK SH

MS

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	47 710 548	47 829 430
Inventarier, verktyg och installationer	5	55 059	66 071
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		47 765 607	47 895 501
Summa anläggningstillgångar		47 765 607	47 895 501
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		800	0
Övriga fordringar		69 353	67 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	73 212	86 181
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		143 365	153 467
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	496 909	743 952
<i>Summa kassa och bank</i>		496 909	743 952
Summa omsättningstillgångar		640 274	897 419
SUMMA TILLGÅNGAR		48 405 881	48 792 920

Handwritten signatures and initials, including "LH" and "SH".

Handwritten signature.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 309 882	35 309 882
Fond för yttre underhåll		<u>918 792</u>	<u>868 656</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		36 228 674	36 178 538
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 868 012	- 2 790 694
Årets resultat		<u>- 315 705</u>	<u>- 27 182</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 3 183 717	- 2 817 876
SUMMA EGET KAPITAL		33 044 957	33 360 662
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>14 706 026</u>	<u>14 794 926</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		14 706 026	14 794 926
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	88 900	88 900
Leverantörsskulder		70 471	49 842
Skatteskulder	9	139 928	136 892
Övriga skulder		81 723	81 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>273 876</u>	<u>280 609</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		654 898	637 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 405 881	48 792 920

KBP
Ed

MP

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
Fastighetsförbättringar fibernät 2018 (232 740 kr)	10 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter	1 402 065	1 402 056
Hysesintäkter bostäder	191 760	190 209
Hysesintäkter lokal	101 397	97 632
Hysesintäkter parkering	24 600	24 600
Hysesintäkter förråd	76 885	76 404
Tv- och bredbandsavgifter	127 920	127 920
Summa	1 924 627	1 918 821

KR Björk
Ed
2018
MS

Not 2 Övriga externa kostnader	2018	2017
--------------------------------	------	------

Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel och gård	1 389	13 922
Elavgifter	106 958	98 404
Fjärrvärme	478 451	425 479
Vatten	58 539	55 070
Städning	76 985	52 508
Renhållning hushållssopor	43 765	42 490
Renhållning grovsopor	42 398	33 849
Löpande reparationer fastigheten	39 951	54 051
Övriga fastighetskostnader	6 113	23 443
Fastighetsavgift/-skatt	70 448	69 480
Fastighetsförsäkring	41 029	38 805
Kabel-TV och bredband	<u>151 453</u>	<u>139 084</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 117 479	1 046 585

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	52 665	52 498
Revision	16 625	15 250
Övriga förvaltningskostnader	17 764	22 677
Bankavgifter	2 673	2 684
Advokatkostnader	<u>21 375</u>	<u>0</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	111 102	93 109

<i>Summa driftskostnader</i>	1 228 581	1 139 694
------------------------------	-----------	-----------

Underhållskostnader

Renoveringsarbete trapphus (2017)	0	62 800
Spolning avlopp (2017)	0	38 750
Twisterbehandling (slipning av entreer)	24 313	0
Elarbeten trapphus, källare	107 625	0
Takfläktar (Byte av fläktar)	<u>150 063</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	282 001	101 550

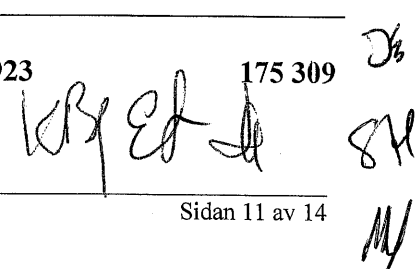
Summa	1 510 582	1 241 244
--------------	------------------	------------------

Not 3 Personalkostnader	2018	2017
-------------------------	------	------

Löner och andra ersättningar för styrelse	91 000	89 600
övriga anställda	<u>45 000</u>	<u>45 000</u>
Summa löner och andra ersättningar	136 000	134 600
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	40 923 (0)	40 709 (0)

Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

176 923	175 309
----------------	----------------



Not 4 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 900 911	50 900 911
Inköp	<u>232 740</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	51 133 651	50 900 911
Ingående avskrivningar	- 3 071 481	- 2 743 133
Årets avskrivningar	<u>- 351 622</u>	<u>- 328 348</u>
Utgående avskrivningar	- 3 423 103	- 3 071 481
Redovisat värde	47 710 548	47 829 430
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	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 403	182 403
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	182 403	182 403
Ingående avskrivningar	- 116 332	- 105 320
Årets avskrivningar	<u>- 11 012</u>	<u>- 11 012</u>
Utgående avskrivningar	- 127 344	- 116 332
Redovisat värde	55 059	66 071

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsägarna hyresförhandling per juni	2 125	2 125
Com Hem kabel-tv per mars	15 955	34 527
Stadsnät bredband per mars	11 748	0
If Skadeförsäkringar, fastighetsförsäkring per dec	43 384	41 029
Upplupna hyresintäkter Alltjänst	<u>0</u>	<u>8 500</u>
Summa	73 212	86 181

Not 7 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken PM-konto	496 909	743 952
Summa	496 909	743 952

URB Ed JA 20
SM
M

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	0,77	2019-10-30 2 år	19 900	1 970 100	1 990 000
Stadshypotek	1,63	2020-12-01 3 år	24 000	2 375 992	2 399 992
Stadshypotek	0,95	2021-10-30 3 år	0	900 000	900 000
Stadshypotek	1,05	2019-01-30 90 d	0	1 773 000	1 773 000
Stadshypotek	0,94	2021-12-01 3 år	25 000	2 445 834	2 470 834
Stadshypotek	1,48	2020-10-30 5 år	0	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,25	2020-01-30 3 år	20 000	1 960 000	1 980 000
Stadshypotek	1,05	2019-01-14 90 d	0	370 000	370 000
Summa			88 900	14 794 926	14 883 826
varav långfristig del				14 706 026	14 794 926
varav kortfristig del				88 900	88 900

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)	6 136	6 173

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	17 000 000	17 000 000

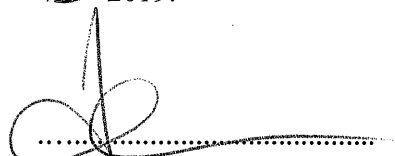
Not 9 Skatteskulder	2018-12-31	2017-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2016	0	67 412
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2017	69 480	69 480
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2018	70 448	0
Summa	139 928	136 892

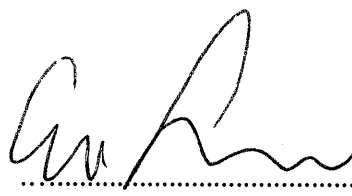
Handwritten signatures and initials:
 KR, EF, SH, Jh, ME

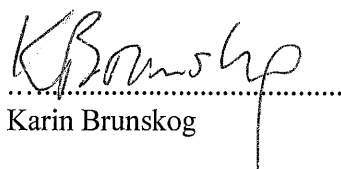
**Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad städning	6 431	6 431
Upplupen kostnad elavgifter	8 695	8 715
Upplupen kostnad fjärrvärme	65 271	59 433
Upplupen bankavgift	429	358
Upplupen kostnad grovsopor	1 293	1 218
Diverse omkostnader	0	632
Upplupen räntekostnad	24 353	25 568
Förutbetalda avgifter och hyror	151 404	163 254
Beräknad upplupen kostnad revision	16 000	15 000
Summa	273 876	280 609

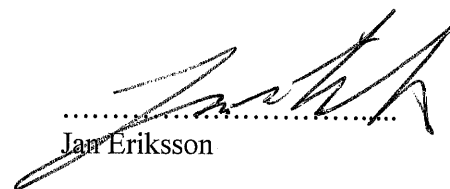
Solna den 8/5 2019.


.....
Louise Hollingworth
Ordförande


.....
Eva Larsson



.....
Karin Brunskog


.....
Stefan Holmström


.....
Jan Eriksson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2019.


.....
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2019	2018	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter							
Årsavgifter	1402,1	1402,1	1402,1	1402,1	1441,0	1548,2	1534,5
Hysesintäkter bostäder	192,3	191,8	190,2	190,2	188,6	197,4	226,0
Hysesintäkter lokal	109,6	101,4	101,4	97,6	95,9	95,6	95,7
Hysesintäkter p-platser	33,0	24,6	24,6	24,6	24,6	24,6	24,6
Hysesintäkter förråd	35,5	76,9	76,9	76,4	76,3	77,2	77,9
TV- och bredbandsavgifter	127,9	127,9	127,9	127,9	127,9	126,6	124,8
Övriga intäkter	0	2,2	0	10,6	7,8	7,0	6,6
S:a intäkter	1900,4	1926,9	1923,1	1929,4	1962,1	2076,6	2090,1
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, gård	-16,0	-1,4	-16,0	-13,9	-5,9	-38,0	-68,4
Elavgifter	-111,0	-107,0	-100,0	-98,4	-92,5	-80,3	-75,5
Fjärrvärme	-480,0	-478,4	-410,0	-425,5	-394,1	-344,9	-333,5
Vatten	-60,0	-58,5	-54,0	-55,1	-57,3	-56,4	-70,2
Städning	-78,0	-77,0	-90,0	-52,5	-72,0	-88,5	-73,5
Renhållning hushållssopor	-44,5	-43,8	-44,0	-42,5	-44,0	-44,8	-44,8
Renhållning grovsopor	-38,0	-42,4	-35,0	-33,8	-33,3	-32,0	-22,2
Löpande reparationer	-120,0	-39,9	-120,0	-54,1	-49,7	-107,3	-120,5
Övriga fastighetskostnader	-15,0	-6,1	-20,0	-23,4	-21,2	-20,1	-16,0
Fastighetsskatt	-73,4	-70,4	-70,4	-69,5	-67,4	-63,5	-62,3
Fastighetsförsäkring	-43,4	-41,0	-41,0	-38,8	-36,2	-33,1	-22,9
Kabel-TV, bredband	-140,0	-151,5	-139,1	-139,1	-138,4	-138,2	-138,2
Förvaltning	-54,0	-52,7	-54,0	-52,5	-52,6	-53,2	-53,0
Styrelsearvoden inkl soc avg	-122,2	-117,8	-116,4	-116,2	-116,4	-117,0	-117,0
Revision	-16,0	-16,6	-15,0	-15,2	-15,2	-15,0	-14,6
Övriga förvaltningskostnader	-20,0	-17,8	-25,0	-22,7	-20,9	-54,3	-9,3
Bankavgifter	-2,6	-2,7	-2,6	-2,7	-3,0	-3,9	-3,8
Advokatkostnader	-20,0	-21,4	-20,0	0	-56,3	0	-41,2
Löner fast sköts inkl soc avgifter	-59,1	-59,1	-59,1	-59,1	-59,1	-59,1	0
S:a driftskostnader	-1513,2	-1405,5	-1431,6	-1315,0	-1335,5	-1349,6	-1286,9
Resultat efter driftskostnader	387,2	521,4	491,5	614,4	626,6	727,0	803,2
Underhållskostnader	0	-282,0	0	-101,5	-30,3	-125,2	-177,4
Resultat efter underhållskostnad	387,2	239,4	491,5	512,9	596,3	601,8	625,8
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0,2
Räntekostnader	-177,4	-192,5	-193,6	-200,7	-191,2	-384,8	-542,8
S:a finansiella intäkter & kostnader	-177,4	-192,5	-193,6	-200,7	-191,2	-384,8	-542,6
Resultat efter fin. poster	209,8	46,9	297,9	312,2	405,1	217,0	83,2
Avskrivningar	-362,6	-362,6	-339,4	-339,4	-339,4	-246,6	-246,6
Årets resultat	-152,8	-315,7	-41,5	-27,2	65,7	-29,6	-163,4

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 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några 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. De upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 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 finns. 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, förfalskning, 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 för 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hexametern 2 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggt sätt.

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 ersättningsskyldighet 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 utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade 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 den 8 maj 2019



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor