

ÅRSREDOVISNING

Brf Hexametern 2

Org nr 769608-5567

2020-01-01 – 2020-12-31

HW

SA 70

KE

MP

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hexametern 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31, föreningens nittonde 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 (äkta bostadsrättsförening).

Styrelse

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

Nuvarande styrelse är dels utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-19 samt vid extrastämma 2020-09-16.

Helena Wallenberg	ordförande
Jonas Andrén	ledamot
Jan Eriksson	ledamot
Stefan Holmström	ledamot
Florent Obesse	ledamot
Karin Brunskog	suppleant

Styrelsen har under året hållit 21 st protokollförda sammanträden.

Styrelsearvoden avseende år 2020 om 94 600 kr (93 000 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Extra föreningsstämma har hållits 2020-09-16.

Revisor

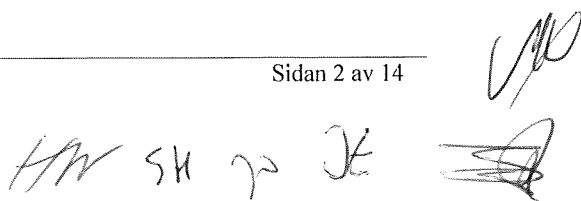
Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel	ordinarie revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Fredrik From	revisorssuppleant, Baker Tilly Stockholm KB

Till ordinarie revisor har reserverats 16 000 kr inklusive moms avseende revision av år 2020.

Valberedning

Nuvarande valberedning, utsedd av stämman 2020-05-19, har utgjorts av Martin Börjesson och Gabriella Hagström.



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 2020 uppgår till 70 278 000 kr (föregående år 70 278 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	29 000	951	29 951
Mark	40 000	327	40 327
Summor	69 000	1 278	70 278

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 markplan	2013
	Uteplatser	Inoljning	2015
Tak	Tegeltak	Byte av tak	1992
Trapphus	Våningsplan inkl entréplan	Målning 100%	2005
	Rökluckor	Byte av rökluckor	2014
	Rökluckor	Årlig service	2016
	Entréportar	Byte av entréportar	2016
	Golv	Slipning	2017

Tvättstuga	Tvättmaskiner	Byte, PW 6065+	2014
	Torkskåp	Byte	2014
	Torkrum	Nytt aggregat	2014
	Tvättstuga, hall, mangel- torkrum	Målning inkl golv	2015
Ventilation	Torkskåp	Inköp av nytt skåp	2017
	Fastighet	OVK Besiktning, utförs vart 6:e år	2014
	Fastighet	Byte av 4 st fläktaggregat	2018
	Fastighet	Injustering vent. system	2019
Övrigt	Stammar	Byte av avloppsstammar	2005
	Stammar	Spolning	2017
	Energideklaration	Utförs var 10:e år	2009
	Fjärrvärme	Byte av fjärrvärmecentral	2016
	Fjärrvärme	Byte av termostater	2019
	Fjärrvärme	Injustering av element	2019
	Fastighet	Indragning av fibernät	2018
	El/belysning	Byte av armaturer	2018
	Trädgård	Renovering	2019
	Dörrar	Byte vind och källardörrar	2020
Skyddsrum	Renovering av skyddsrum	2020	
Förråd	Nybyggnad förråd källare	2020	

Föreningens underhållsplan omfattar åren 2014-2059 och reviderades senast 2019-12-19.

Årets underhåll, reparationer och fastighetsförbättringar

Under året löpande reparationer uppgår till ca 45 tkr (föregående år ca 119 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 673 tkr (ca 1 188 tkr). Se vidare not 2.

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll

Under 2021 kommer följande underhåll att ske:

- OVK
- Energideklaration
- Radonmätning
- Iordningställande vid uteplatser
- Översyn dagvattensystem
- Planeringsarbete åtgärder tak

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av egen anställd personal. Arvoden avseende år 2020 om totalt 28 125 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 IP-telefoni.

Medlemmar debiteras en månadsavgift på 260 kr.

Handwritten signatures and initials:
 AN SH 20 JK

Per 2020-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 17 392 134 kr (15 706 026 kr).
Uttagna och ställda panter 20 184 000 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.brhexametern.se
Föreningens e-post är styrelsen@brhexametern.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

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

Under året har 6 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

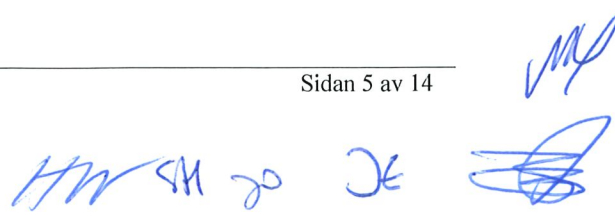
Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen och hälsats välkomna.

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

Förändringar i medlemsantalet	2020	2019
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	58	58
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 7	- 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	60	58

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 985 172	1 914 702	1 924 627	1 918 821
Resultat efter finansiella poster	- 759 923	- 1 282 478	- 315 705	- 27 182
Balansomslutning	48 970 303	48 047 659	48 405 881	48 792 920
Kassa och bank	1 777 333	497 365	496 909	743 952
Soliditet	63%	66%	68%	68%
Belåningsgrad	25%	22%	29%	29%
Fastighetslån kr/m ² (BR-yta)	7 214	6 514	6 136	6 173
Skuldkvot	8,7	8,2	7,7	7,7
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	582	582	582	582
Bostadshyra kr/m ² /år	1 160	1 138	1 112	1 099
Uppvärmning kr/m ² (tot)	152	156	167	149
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ² (tot)	97	94	115	145

Årsavgiften har höjts med 8% fr o m 2021-01-01.



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	788 477	- 3 053 402	- 1 282 478	31 762 479
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			210 834	- 210 834		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 788 477	788 477		
Balanseras i ny räkning				- 1 282 478	1 282 478	
Årets resultat					- 759 923	- 759 923
Belopp vid årets utgång	26 423 777	8 886 105	210 834	- 3 758 237	- 759 923	31 002 556

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

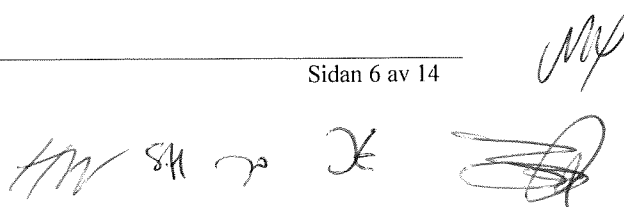
Balanserat resultat	- 3 758 237
Årets resultat	- 759 923
Summa	- 4 518 160

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% av taxvärde)	210 834
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 210 834
Balanseras i ny räkning	- 4 518 160
Summa	- 4 518 160

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 2021.



Resultaträkning

	Not	2020	2019
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 985 172	1 914 702
Övriga rörelseintäkter		<u>8 235</u>	<u>5 810</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 993 407	1 920 512
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 2 007 544	- 2 475 123
Personalkostnader	3	- 160 147	- 181 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 362 634</u>	<u>- 362 634</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 530 325	- 3 019 116
<i>Rörelseresultat</i>		- 536 918	- 1 098 604
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 223 005</u>	<u>- 183 874</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 223 005	- 183 874
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 759 923	- 1 282 478
<i>Årets resultat</i>		- 759 923	- 1 282 478

HW SU 20

X

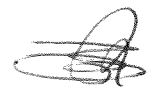



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 11	47 007 304	47 358 926
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>33 035</u>	<u>44 047</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		47 040 339	47 402 973
Summa anläggningstillgångar		47 040 339	47 402 973
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		73 239	70 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>79 392</u>	<u>77 001</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		152 631	147 321
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>1 777 333</u>	<u>497 365</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 777 333	497 365
Summa omsättningstillgångar		1 929 964	644 686
SUMMA TILLGÅNGAR		48 970 303	48 047 659

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 309 882	35 309 882
Fond för yttre underhåll		<u>210 834</u>	<u>788 477</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		35 520 716	36 098 359
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 3 758 237	- 3 053 402
Årets resultat		<u>- 759 923</u>	<u>- 1 282 478</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 4 518 160	- 4 335 880
SUMMA EGET KAPITAL		31 002 556	31 762 479
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 11	<u>10 329 000</u>	<u>15 617 126</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		10 329 000	15 617 126
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 11	7 063 134	88 900
Leverantörsskulder		45 782	58 899
Skatteskulder	9	149 024	143 816
Övriga skulder		74 239	84 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>306 568</u>	<u>291 680</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		7 638 747	668 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 970 303	48 047 659

Handwritten signatures and initials:
 MW SA 70 KE 

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Upplysningar om byte av klassificeringsprincip

FAR:s normgivningsgrupp Revision har tagit fram ett nytt uttalande RevU 18 Revisorers agerande vid felaktig klassificering av skulder i bostadsrättsföreningar.

Uttalandet fastställdes av FAR:s styrelse den 11 december 2020 och ska tillämpas från och med räkenskapsår som avslutas den 31 december 2020 eller senare.

Uttalanden innebär följande:

God redovisningssed ställer krav på att skulder som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga, om inte bindande avtal finns vid balansdagen innebärande att föreningen har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter balansdagen.

I årets balansräkning har de långfristiga skulderna omklassificerats till kortfristiga skulder i enlighet med ovanstående.

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 210 834 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.

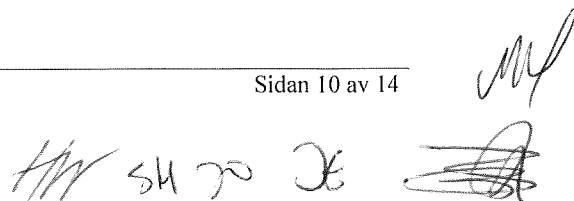
Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär.

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	2020	2019
Årsavgifter	1 402 056	1 402 068
Hysesintäkter bostäder	199 788	194 598
Hysesintäkter lokal	111 324	109 584
Hysesintäkter parkering	33 000	33 000
Hysesintäkter förråd	111 084	47 532
Tv- och bredbandsavgifter	127 920	127 920
Summa	1 985 172	1 914 702

Not 2 Övriga externa kostnader	2020	2019
---------------------------------------	-------------	-------------

Driftskostnader

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel och gård	20 306	73 880
Elavgifter	69 986	80 330
Fjärrvärme	435 824	446 749
Vatten	59 599	57 167
Städning	77 172	77 172
Renhållning hushållsopor	54 942	54 942
Renhållning grovsopor	32 822	42 853
Löpande reparationer fastigheten	45 003	119 643
Övriga fastighetskostnader	6 251	5 849
Fastighetsavgift/-skatt	75 656	73 368
Fastighetsförsäkring	49 265	43 384
Kabel-TV och bredband	<u>112 755</u>	<u>112 309</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 039 581	1 187 646

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	55 223	54 063
Revision	16 034	15 375
Övriga förvaltningskostnader	7 134	10 789
Bankavgifter	68 384	2 637
Advokatkostnader	<u>147 844</u>	<u>16 031</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	294 619	98 895

<i>Summa driftskostnader</i>	1 334 200	1 286 541
------------------------------	-----------	-----------

Underhållskostnader

Värmesystem (2019)	0	558 989
Fönster entré (2019)	0	24 000
Ventilation (2019)	0	562 718
Framtagande av underhållsplan (2019)	0	42 875
Plattsättning entré	19 100	0
Byte av källar- och vindsörrar	271 750	0
Nybyggnation av 11 st källarförråd	63 000	0
OVK-besiktning	40 875	0
Renovering av skyddsrum	<u>278 619</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	673 344	1 188 582

Summa	2 007 544	2 475 123
--------------	------------------	------------------

Not 3 Personalkostnader	2020	2019
Löner och andra ersättningar för styrelse	94 600	93 000
övriga anställda	<u>28 125</u>	<u>45 000</u>
Summa löner och andra ersättningar	122 725	138 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	37 422 (0)	43 359 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	160 147	181 359

Not 4 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 133 651	51 133 651
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	51 133 651	51 133 651
Ingående avskrivningar	- 3 774 725	- 3 423 103
Årets avskrivningar	<u>- 351 622</u>	<u>- 351 622</u>
Utgående avskrivningar	- 4 126 347	- 3 774 725
Redovisat värde	47 007 304	47 358 926
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	29 951 000	29 951 000
Mark	<u>40 327 000</u>	<u>40 327 000</u>
Summa	70 278 000	70 278 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 403	182 403
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	182 403	182 403
Ingående avskrivningar	- 138 356	- 127 344
Årets avskrivningar	<u>- 11 012</u>	<u>- 11 012</u>
Utgående avskrivningar	- 149 368	- 138 356
Redovisat värde	33 035	44 047

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Stadsnät bredband per mars	11 748	11 748
Com Hem kabel-tv per mars	16 011	15 988
If Skadeförsäkringar, fastighetsförsäkring per dec	51 633	49 265
Summa	79 392	77 001

M
KWSH 70 *JE* *[Signature]*

Not 7 Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken PM-konto	1 777 333	497 365
Summa	1 777 333	497 365

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek				0	2 351 992
Stadshypotek				0	370 000
Stadshypotek	0,95	2021-10-30	3 år	0	900 000
Stadshypotek	1,23	2021-02-01	90 d	0	1 773 000
Stadshypotek	0,94	2021-12-01	3 år	25 000	2 395 834
Stadshypotek	1,02	2022-04-30	3 år	0	1 000 000
Stadshypotek	0,97	2021-10-30	2 år	19 900	1 930 300
Stadshypotek	1,07	2023-01-30	3 år	40 000	1 905 000
Stadshypotek	1,30	2025-04-30	5 år	24 000	4 488 000
Stadshypotek	0,96	2022-10-30	2 år	0	3 000 000
Summa			108 900	17 392 134	15 706 026

varav långfristig del	10 329 000	15 617 126
varav kortfristig del	7 063 134	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	25%	22%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	7 214	6 514


Not 9 Skatteskulder	2020-12-31	2019-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2018	0	70 448
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2019	73 368	73 368
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2020	75 656	0
Summa	149 024	143 816

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad städning	6 431	6 431
Upplupen kostnad elavgifter	5 727	7 142
Upplupen kostnad fjärrvärme	55 292	60 387
Upplupen bankavgift	351	381
Upplupen kostnad grovsopor	2 028	1 368
Upplupen kostnad OVK-besiktning	13 500	0
Upplupen räntekostnad	27 731	26 482
Förutbetalda avgifter och hyror	179 508	173 489
Beräknad upplupen kostnad revision	16 000	16 000
Summa	306 568	291 680

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	20 184 000	17 000 000
Summa ställda säkerheter	20 184 000	17 000 000

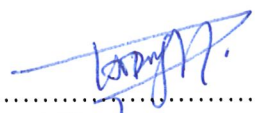
Solna den 16/2 2021.


 Helena Wallenberg
 Ordförande


 Jonas Andrén


 Jan Eriksson


 Stefan Holmström


 Florent Obesse

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/2 2021.


 Mikael Jennel
 Auktoriserad revisor



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 2020.

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 2020 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.

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 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 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 2020 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 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 betryggande 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 revisionsred 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 revisionsred 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 23 februari 2021



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2021	2020	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter							
Årsavgifter	1514,3	1402,1	1402,1	1402,1	1402,1	1402,1	1441,0
Hysesintäkter bostäder	200,8	199,8	196,9	194,6	191,8	190,2	188,6
Hysesintäkter lokal	111,6	111,3	111,3	109,6	101,4	97,6	95,9
Hysesintäkter p-platser	46,2	33,0	33,0	33,0	24,6	24,6	24,6
Hysesintäkter förråd	111,7	111,1	108,0	47,5	76,9	76,4	76,3
TV- och bredbandsavgifter	127,9	127,9	127,9	127,9	127,9	127,9	127,9
Övriga intäkter	0	8,2	0	5,8	2,2	10,6	7,8
S:a intäkter	2112,5	1993,4	1979,2	1920,5	1926,9	1929,4	1962,1
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, gård	-24,0	-20,3	-16,0	-73,9	-1,4	-13,9	-5,9
Elavgifter	-80,0	-70,0	-90,0	-80,3	-107,0	-98,4	-92,5
Fjärrvärme	-446,0	-435,8	-440,0	-446,7	-478,4	-425,5	-394,1
Vatten	-60,0	-59,6	-60,0	-57,2	-58,5	-55,1	-57,3
Städning	-78,0	-77,2	-78,0	-77,2	-77,0	-52,5	-72,0
Renhållning hushållssopor	-56,0	-54,9	-56,0	-54,9	-43,8	-42,5	-44,0
Renhållning grovsopor	-38,0	-32,8	-38,0	-42,9	-42,4	-33,8	-33,3
Löpande reparationer	-100,0	-45,0	-120,0	-119,6	-39,9	-54,1	-49,7
Övriga fastighetskostnader	-8,0	-6,3	-8,0	-5,8	-6,1	-23,4	-21,2
Fastighetsskatt	-77,0	-75,7	-75,7	-73,4	-70,4	-69,5	-67,4
Fastighetsförsäkring	-51,6	-49,3	-49,3	-43,4	-41,0	-38,8	-36,2
Kabel-TV, bredband	-111,0	-112,8	-111,0	-112,3	-151,5	-139,1	-138,4
Förvaltning	-56,0	-55,2	-55,0	-54,1	-52,7	-52,5	-52,6
Styrelsearvoden inkl soc avg	-125,1	-123,2	-124,3	-122,2	-117,8	-116,2	-116,4
Revision	-16,0	-16,0	-16,0	-15,4	-16,6	-15,2	-15,2
Övriga förvaltningskostnader	-10,0	-7,1	-10,0	-10,8	-17,8	-22,7	-20,9
Bankavgifter	-2,7	-68,4	-2,7	-2,6	-2,7	-2,7	-3,0
Advokatkostnader	-20,0	-147,8	-20,0	-16,0	-21,4	0	-56,3
Löner fast sköts inkl soc avgifter	-59,1	-37,0	-59,1	-59,1	-59,1	-59,1	-59,1
S:a driftskostnader	-1418,5	-1494,4	-1429,1	-1467,8	-1405,5	-1315,0	-1335,5
Driftsresultat	694,0	499,0	550,1	452,7	521,4	614,4	626,6
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-189,3	-223,0	-185,5	-183,9	-192,5	-200,7	-191,2
S:a finansiella intäkter & kostnader	-189,3	-223,0	-185,5	-183,9	-192,5	-200,7	-191,2
Kassaflöde från driftsverksamhet	504,7	276,0	364,6	268,8	328,9	413,7	435,4
Underhållskostnader	0	-673,3	-500,0	-1188,6	-282,0	-101,5	-30,3
Resultat före avskrivningar	504,7	-397,3	-135,4	-919,8	46,9	312,2	405,1
Avskrivningar	-362,6	-362,6	-362,6	-362,6	-362,6	-339,4	-339,4
Redovisat resultat	142,1	-759,9	-498,0	-1282,4	-315,7	-27,2	65,7

HW SH Jc JE 