

ÅRSREDOVISNING

Brf Hexametern 2

Org nr 769608-5567

2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hexametern 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens tjugoandra 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.

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Reviderad ekonomisk plan upprättades 2008 och registrerades 2008-09-29.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2021-10-12.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening).

Styrelse

Styrelsen består av fem ledamöter och ingen eller högst två suppleanter.

Nuvarande styrelse är dels utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-03-29.

Jan Eriksson	ordförande
Eva Larsson	sekreterare
Christina Bokouka	kassör
Magnus Eriksson	ledamot
Louise Wallenborg Holmström	ledamot
Edvin Eriksson	suppleant
Britta Nordin	suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Styrelsearvoden avseende år 2023 om 105 000 kr (föregående år 96 600 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisor

Föreningens revisorer har varit

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

Valberedning

Nuvarande valberedning, utsedd av stämman 2023-03-29, har utgjorts av Karin Brunskog, Helena Wallenberg, Nidia Lovén och Erik Zetterman.

Fastighet

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

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 2 med hyresrätt samt 1 affärslokal. 4 st källarförråd kan uthyras 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 4 st förråd om totalt ca 198 m². Till fastigheten hör också 8 st parkeringsplatser.

(kvm/upplåtelseform)	Bostadsrätt	Hyresrätt	Summor
Bostäder	2 470	114	2 584
Lokaler	0	76	76
Lokaler, förråd	0	198	198
Summor	2 470	388	2 858

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

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 86 664 000 kr (föregående år 86 664 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	35 000	1 282	36 282
Mark	50 000	382	50 382
Summor	85 000	1 664	86 664

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	2021
	Stuprör	Delvis byte	2021
	Tak	Byte av tak	1992
	Tegeltak	Åtgärder/byte av trasiga taktegel	2023
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
	Torktumlare	Byte	2021
	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	2021
	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
	Pump	Byte av en pump	2021
	Fastighet	Indragning av fibernät	2018
	El/belysning	Byte av armaturer	2018
	El/belysning	LED-belysning vind	2021
	Trädgård	Renovering	2019
	Dörrar	Byte vind och källardörrar	2020
	Skyddsrum	Renovering av skyddsrum	2020
	Förråd	Renovering uthyrningsförråd inkl. dörrar	2021
	Förråd	Nybyggnad förråd källare	2020
	Källartrapp	Rengöring och lagning av källartrappa	2023

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

Årets underhåll, reparationer och fastighetsförbättringar

Under året löpande reparationer uppgår till ca 147 tkr (föregående år ca 92 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 158 tkr (ca 99 tkr). Se vidare not 2.

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerat underhåll

Under 2024 kommer följande underhåll att ske:

- Översyn dagvattensystem inkl. eventuella betongplattor och filmning
- Planering för sopkasunsystem utanför huset
- IMD/elcentral uppgradering

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Fastighetsskötsel har ombesörjts av Fasteko i Stockholm AB.
Fastighetsstädning har ombesörjts av KEAB Gruppen AB.

Fastigheten är ansluten till Tele2's kabelnät för TV, och Stockholms Stadsnät för fiberanslutning till internet och IP-telefoni.

Medlemmar debiteras en månadsavgift på 260 kr.

Föreningen har under året amorterat lån med 108 900 kr (2 108 900 kr).
Per 2023-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 13 292 434 kr (13 401 334 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.brfhexametern.se
Föreningens e-post är styrelsen@brfhexametern.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Av 44 st bostadslägenheter upplåts per bokslutsdagen 42 st med bostadsrätt samt 2 st med hyresrätt.

Under året har 7 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	2023	2022
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	66	66
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 14	- 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	64	66

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 106 369	2 099 906	2 065 247	1 985 172
Resultat efter finansiella poster	- 387 706	- 87 494	- 402 732	- 759 923
Balansomslutning	47 467 938	47 903 779	50 047 527	48 970 303
Kassa och bank	1 170 920	1 161 611	3 000 429	1 777 333
Soliditet	70%	71%	68%	63%
Skuldkvot	6,2	6,3	7,5	8,7
Skuldsättning kr/m ² (BR)	5 381	5 426	6 279	7 214
Skuldsättning kr/m ² (tot)	4 651	4 689	5 427	6 085
Belåningsgrad	15%	15%	22%	25%
Räntekänslighet	8,6%	8,6%	10,1%	12,4%
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, genomsnitt	628	628	628	582
Årsavgifternas andel av tot intäkter	73%	73%	74%	70%
Bostadshyra kr/m ² /år, vid 31 dec	1 297	1 223	1 203	1 160
Energikostnad kr/m ² (tot)	220	222	224	198
Sparande kr/m ² (tot)	55	139	45	97

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

Årsavgiften har höjts med 7% fr o m 2024-01-01.

För att motverka det senaste årets kostnadsökning har beslut tagits att höja medlemsavgifterna med 7% från och med januari 2024. Styrelsen följer kostnadsutvecklingen noggrant och utesluter inte ytterligare avgiftshöjningar framöver.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- Avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 070 264	11 539 618	300 543	-5 010 601	-87 494	33 812 330
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			259 992	-259 992		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-99 607	99 607		
Balanseras i ny räkning				-87 494	87 494	
Årets resultat					-387 706	-387 706
Belopp vid årets utgång	22 070 264	11 539 618	460 928	-5 258 480	-387 706	33 424 624

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 258 480
Årets resultat	- 387 706
Summa	- 5 646 186

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% av taxvärde)	259 992
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 158 313
Balanseras i ny räkning	- 5 747 865
Summa	- 5 646 186

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. 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 2024.

Resultaträkning

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 106 369	2 099 906
Övriga rörelseintäkter		<u>30 154</u>	<u>13 142</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 136 523	2 113 048
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 754 346	- 1 518 883
Personalkostnader	3	- 137 991	- 126 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 385 908</u>	<u>- 385 909</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 278 245	- 2 031 743
<i>Rörelseresultat</i>		- 141 722	81 305
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 327	895
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 274 311</u>	<u>- 169 694</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 245 984	- 168 799
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 387 706	- 87 494
<i>Årets resultat</i>		- 387 706	- 87 494

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 11	46 047 739	46 412 975
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>71 430</u>	<u>92 102</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		46 119 169	46 505 077
Summa anläggningstillgångar		46 119 169	46 505 077
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	71 587
Övriga fordringar		84 771	77 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>93 078</u>	<u>88 451</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		177 849	237 091
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>1 170 920</u>	<u>1 161 611</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 170 920	1 161 611
Summa omsättningstillgångar		1 348 769	1 398 702
SUMMA TILLGÅNGAR		47 467 938	47 903 779

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 609 882	38 609 882
Fond för yttre underhåll		<u>460 928</u>	<u>300 543</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		39 070 810	38 910 425
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 5 258 480	- 5 010 601
Årets resultat		<u>- 387 706</u>	<u>- 87 494</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 5 646 186	- 5 098 095
SUMMA EGET KAPITAL		33 424 624	33 812 330
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 11	<u>4 434 000</u>	<u>9 507 434</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 434 000	9 507 434
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 11	8 858 434	3 893 900
Leverantörsskulder		157 042	138 589
Skatteskulder	9	170 032	160 452
Övriga skulder		96 366	90 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>327 440</u>	<u>300 118</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		9 609 314	4 584 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 467 938	47 903 779

Kassaflödesanalys**2023****2022****DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Rörelseresultat	- 141 722	81 305
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>385 908</u>	<u>385 909</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	244 186	467 214

Erhållen ränta och utdelning	28 327	895
Erlagd ränta	- 274 311	- 169 694
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 1 798	298 415

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	59 242	- 42 854
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>5 025 299</u>	<u>- 162 354</u>
Förändring av rörelsekapitalet	5 084 541	- 205 208

Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 082 743	93 207
--	-----------	--------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>- 38 125</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 38 125

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	5 082 743	55 082
---	-----------	--------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>- 5 073 434</u>	<u>- 1 893 900</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 5 073 434	- 1 893 900

Årets kassaflöde	9 309	- 1 838 818
-------------------------	--------------	--------------------

Likvida medel vid årets början	<u>1 161 611</u>	<u>3 000 429</u>
Likvida medel vid årets slut	1 170 920	1 161 611

Varav kassa och bank	1 170 920	1 161 611
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

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.

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

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet 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 259 992 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
Fastighetsförbättringar dörr, LED 2021 (136 143 kr)	10 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	1 551 276	1 551 276
Hysesintäkter bostäder	145 725	138 882
Hysesintäkter lokal	127 356	114 984
Hysesintäkter parkering	46 200	46 200
Hysesintäkter förråd	104 772	117 524
Tv- och bredbandsavgifter	131 040	131 040
Summa	2 106 369	2 099 906

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten.

Not 2 Övriga externa kostnader	2023	2022
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel och gård	281 050	137 749
Elavgifter	80 946	125 242
Fjärrvärme	476 903	453 329
Vatten	69 865	54 776
Städning	83 706	79 916
Renhållning hushållssopor	82 776	78 840
Renhållning grovsopor	5 453	14 642
Löpande reparationer fastigheten	147 053	92 672
Övriga fastighetskostnader	6 359	8 662
Fastighetsavgift/-skatt	86 556	83 476
Fastighetsförsäkring	60 595	53 597
Kabel-TV och bredband	<u>115 155</u>	<u>114 220</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 496 417	1 297 121
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	65 368	58 022
Revision	19 125	17 899
Övriga förvaltningskostnader	12 013	21 250
Bankavgifter	3 110	3 015
Advokatkostnader	<u>0</u>	<u>21 969</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	99 616	122 155
<i>Summa driftskostnader</i>	1 596 033	1 419 276
<i>Underhållskostnader</i>		
Vandalrör (2022)	0	44 625
Energideklaration (2022)	0	2 250
Brandskyddsåtgärder (2022)	0	52 732
Taktvätt	<u>158 313</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	158 313	99 607
Summa	1 754 346	1 518 883

Not 3 Personalkostnader	2023	2022
Löner och andra ersättningar för styrelse	105 000	96 600
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	105 000	96 600
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	32 991 (0)	30 351 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	137 991	126 951

Not 4 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 269 794	51 269 794
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	51 269 794	51 269 794
Ingående avskrivningar	- 4 856 819	- 4 491 583
Årets avskrivningar	<u>- 365 236</u>	<u>- 365 236</u>
Utgående avskrivningar	- 5 222 055	- 4 856 819
Redovisat värde	46 047 739	46 412 975
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	36 282 000	36 282 000
Mark	<u>50 382 000</u>	<u>50 382 000</u>
Summa	86 664 000	86 664 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	279 003	240 878
Inköp	<u>0</u>	<u>38 125</u>
Utgående anskaffningsvärden	279 003	279 003
Ingående avskrivningar	- 186 901	- 166 228
Årets avskrivningar	<u>- 20 672</u>	<u>- 20 673</u>
Utgående avskrivningar	- 207 573	- 186 901
Redovisat värde	71 430	92 102

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Stadsnät bredband per mars	11 748	11 748
Tele2 kabel-tv per mars	16 333	16 108
If Skadeförsäkringar, fastighetsförsäkring per dec	64 997	60 595
Summa	93 078	88 451

Not 7 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken PM-konto	1 170 920	1 161 611
Summa	1 170 920	1 161 611

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering		2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	1,30	2025-04-30	5 år	0	4 434 000	4 440 000
Stadshypotek	0,99	2024-12-01	3 år	0	2 339 584	2 345 834
Stadshypotek	1,11	2024-10-30	3 år	0	900 000	900 000
Stadshypotek	1,11	2024-10-30	3 år	0	1 885 525	1 890 500
Stadshypotek	5,15	2024-02-02	90 d	108 900	1 733 325	1 825 000
Stadshypotek	5,15	2024-02-02	90 d	0	2 000 000	2 000 000
Summa				108 900	13 292 434	13 401 334

varav långfristig del 4 434 000 9 507 434

varav kortfristig del 8 858 434 3 893 900

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

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	15%	15%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 381	5 426

Not 9 Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021	0	76 976
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	83 476	83 476
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2023	86 556	0
Summa	170 032	160 452

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	68 986	64 668
Upplupen kostnad elavgifter	7 343	16 256
Upplupen bankavgift	167	119
Upplupen kostnad städning	7 193	6 903
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	1 649	0
Upplupen kostnad grovsopor	0	3 903
Upplupen räntekostnad	47 519	30 061
Förutbetalda avgifter och hyror	175 583	160 208
Beräknad upplupen kostnad revision	19 000	18 000
Summa	327 440	300 118

Not 11 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	20 184 000	20 184 000
Summa ställda säkerheter	20 184 000	20 184 000

Solna den / 2024.

.....
Jan Eriksson
Ordförande

.....
Eva Larsson

.....
Christina Bokouka

.....
Magnus Eriksson

.....
Louise Wallenborg Holmström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024.

.....
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)

	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter							
Årsavgifter	1659,9	1551,3	1551,3	1551,3	1538,3	1402,1	1402,1
Hysesintäkter bostäder	147,8	145,7	139,4	138,9	136,6	199,8	194,6
Hysesintäkter lokal	135,6	127,4	127,4	115,0	111,6	111,3	109,6
Hysesintäkter p-platser	46,2	46,2	46,2	46,2	46,2	33,0	33,0
Hysesintäkter förråd	121,4	104,8	48,0	117,5	102,8	111,1	47,5
TV- och bredbandsavgifter	131,0	131,0	131,0	131,0	129,7	127,9	127,9
Övriga intäkter	0	30,1	0	13,1	13,5	8,2	5,8
S:a intäkter	2241,9	2136,5	2043,3	2113,0	2078,7	1993,4	1920,5
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, gård	-266,0	-281,0	-166,0	-137,7	-100,4	-20,3	-73,9
Elavgifter	-93,0	-80,9	-168,0	-125,2	-82,4	-70,0	-80,3
Fjärrvärme	-479,0	-476,9	-483,0	-453,3	-495,6	-435,8	-446,7
Vatten	-77,0	-69,9	-68,0	-54,8	-62,6	-59,6	-57,2
Städning	-89,0	-83,7	-86,0	-79,9	-80,9	-77,2	-77,2
Renhållning hushållssopor	-91,0	-82,8	-93,0	-78,8	-78,8	-54,9	-54,9
Renhållning grovsopor	-15,0	-5,5	-15,0	-14,6	-29,9	-32,8	-42,9
Löpande reparationer	-115,0	-147,1	-115,0	-92,7	-161,1	-45,0	-119,6
Övriga fastighetskostnader	-8,0	-6,3	-10,0	-8,7	-8,3	-6,3	-5,8
Fastighetsavgift/-skatt	-88,4	-86,6	-86,6	-83,5	-77,0	-75,7	-73,4
Fastighetsförsäkring	-65,0	-60,6	-60,6	-53,6	-51,6	-49,3	-43,4
Kabel-TV, bredband	-118,0	-115,1	-117,0	-114,2	-113,7	-112,8	-112,3
Förvaltning	-69,0	-65,4	-63,0	-58,0	-61,4	-55,2	-54,1
Styrelsearvoden inkl soc avg	-150,6	-138,0	-138,0	-127,0	-124,2	-123,2	-122,2
Revision	-19,0	-19,1	-18,0	-17,9	-17,5	-16,0	-15,4
Övriga förvaltningskostnader	-15,0	-12,0	-15,0	-21,3	-54,1	-7,1	-10,8
Bankavgifter	-3,0	-3,1	-3,2	-3,0	-3,2	-68,4	-2,6
Advokatkostnader	-37,0	0	-37,0	-22,0	-166,3	-147,8	-16,0
Löner fast sköts inkl soc avgifter	0	0	0	0	0	-37,0	-59,1
S:a driftskostnader	-1798,0	-1734,0	-1742,4	-1546,2	-1769,0	-1494,4	-1467,8
Driftsresultat	443,9	402,5	300,9	566,8	309,7	499,0	452,7
Ränteintäkter	0	28,3	0	0,9	0	0	0
Räntekostnader	-293,8	-274,3	-191,8	-169,7	-182,4	-223,0	-183,9
S:a finansiella intäkter & kostnader	-293,8	-246,0	-191,8	-168,8	-182,4	-223,0	-183,9
Kassaflöde från driftsverksamhet	150,1	156,5	109,1	398,0	127,3	276,0	268,8
Underhållskostnader	-1200,0	-158,3	-1400,0	-99,6	-147,9	-673,3	-1188,6
Resultat före avskrivningar	-1049,9	-1,8	-1290,9	298,4	-20,6	-397,3	-919,8
Avskrivningar	-374,9	-385,9	-385,9	-385,9	-382,1	-362,6	-362,6
Redovisat resultat	-1424,8	-387,7	-1676,8	-87,5	-402,7	-759,9	-1282,4

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 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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, 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 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 2023 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 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, datum enligt digital signatur

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor