

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hexan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hexametern 3	2003	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 17 bostadsrätter om totalt 1 238 kvm och 7 lokaler om 510 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 748 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niclas Wallin	Ordförande
Diana Masete	Styrelseledamot
Lars Göran Andersson	Styrelseledamot
Osama Masri	Styrelseledamot
Alfredh Öhnberg	Styrelseledamot Flyttat 2025-11-11

Valberedning

Ingmarie Thunberg
Marie Ljungblom

Firmateckning

Firman tecknas två i förening, Ordförande och en Styrelseledamot.

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Utförda historiska underhåll

- 2005** ● Omputsning av fasad - fasad mot gata och halva gavlar
Renovering av balkonger
- 2006** ● Byte radiatortermostater
Rörstambyte - 1 badrumsstam/4 lägenheter
Skalskydd förbättrat - brytskydd och lås
- 2007** ● Ny tvättmaskin
Byte vattenmätare
Byte elmätare
Besiktning av vatten-, värme- och avloppsledningar
- 2007-2008** ● Energideklaration
Radonmätning
- 2008-2009** ● Ny kondensstorktumlare
Renovering tvättstuga
Stambyte vatten- o avloppsledningar
Stambyte värmeledningar i badrum
Avfuktningsaggregat torkrum
Nyrenoverad tvättstuga/torkrum
Separata vattenmätare - (för individuell mätning)
- 2009** ● Nya branddörrar till elcentral
Ny dusch/wc i tvättstuga
Ny separat wc i tvättstuga
Målning trapphus
Målning källarkorridorer och skyddsrum
Ytterligare en ny tvättmaskin och kondensstorktumlare
Installation frånluftsfläkt tvättstuga
- 2010** ● Nya dagvattenledningar/brunnar

- 2010** ● Ny sopstation
Anläggning av 6 st nya p-platser på innergården
Anläggning av uteplats med marksten
Trädgårdsmur och uppfyllnad av marknivån mot gatan
Nyplantering av gräs och buskar
- 2011** ● Plattläggning gård
Byte fönster - gavel väst, 2 balkongdörrar, samtliga takfönster, och 1:rok lägenheternas fönster
Omputsning av fasad - fasad mot gård och halva gavlar
- 2011-2012** ● Utvändig fönsterrenovering - alla fönster mot gård och halva gavlar, ej bottenvåning
Omläggning av tak
- 2012** ● Sotning - rengöring av frånluftsventiler kök/bad
Renovering hyreslägenhet - omfattande ytskiktsrenovering
- 2013** ● Stamspolning - inkl filmning av stammar
Stensättning mur - slutförande av stenar för säkring av mur på framsidan
Renovering av fönster
Renovering av 2 hyreslägenheter - omfattande ytskiktsrenovering
- 2014** ● Garantibesiktning stambyte
Energideklaration
Underhållsplan
Underhållsbesiktning
Slutförde stambyte - relining källare torkrum ut mot servitut
Träbeskärning
- 2015** ● Diverse trädgårdsarbete
Ny torktumlare
Byte av entrédörrar - 2 st, port 2:an och 4:an
Asfaltering
- 2016** ● Anlagt 2 nya parkeringsplatser
Bytt belysning trapphus
Nya elmätarblock i elskåp trapphus
Omdragning elstigare och byte av matningar till 3fas
Byte av elcentraler i undercentraler och tvättstugan
Byte av samtliga kvarvarande fönster och balkongdörrar
Byte av resterande två entrédörrar fastigheten
- 2017** ● Renoverat piskbalkong
Belysning källare och vind
- 2018** ● OVK
Renoverat cykelrum
Stamspolning

- 2018** ● Bytt torkfläkt i torkrum
Energideklaration
Dragit in fiberbredband
Målat garagedörrar och runt entréer
- 2019** ● Belysning vid sopstation
- 2020** ● Belysning utegård
Uppfräschning av uteplats - plantering, plattsättning, möbler, belysning
Bytt branddörrar källaren
Uppfräschning av trapphus - målning och lagning av väggar och golv
Radonmätning - utan anmärkning
Kök hyresgäst - renovering av hyresgästs kök
Målat om källarutrymmen
- 2021** ● Större trädgårdsarbete - fällning av gamla träd, rensning av buskar
Ny avgasare vattenpump
Brandinspektion med åtgärder - uppsättning av skyltar, ledbelysning, utbyte av brandsläckare
- 2022** ● Besiktning skyddsrum - besiktning av skyddsrum för att förstå omfattning av eventuella åtgärder
Trädgårdsarbete - klippt ner 5 träd på framsidan
- 2023-2024** ● OVK
- 2024** ● Byte av armaturlbelysning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomi Föreningens ekonomiska situation är fortsatt god och stabil. Under 2025 har inga höjningar av bostadsrättsavgiften genomförts, och för närvarande finns det inga planer på framtida avgiftshöjningar. Det är värt att notera att avgiften endast har ökat med 2 % sedan 2016, vilket visar på en långsiktigt hållbar ekonomisk förvaltning. Under året har föreningen amorterat 650K kronor, vilket har resulterat i att fastighetslånet nu uppgår till cirka 9.3M miljoner kronor – den lägsta nivån sedan 2010. Vi arbetar aktivt med att minska skuldbelastningen och optimera föreningens ekonomiska resurser. Vid utgången av 2025 uppgick föreningens likvida medel till cirka 910K kronor, vilket bidrar till en stark finansiell position och god beredskap för framtida investering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 665 394	1 666 394	1 614 360	1 531 989
Resultat efter fin. poster	228 770	84 756	-55 472	-125 061
Soliditet (%)	59	56	56	55
Yttre fond	1 629 552	1 352 983	1 145 346	938 296
Taxeringsvärde	39 968 000	44 028 000	44 028 000	44 028 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	865	859	851	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,1	55,5	56,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 692	9 299	9 702	10 123
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 506	5 393	5 627	5 871
Sparande / kvm totalyta, kr	380	307	253	223
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	21	22	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	137	139	116	105
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	31	19	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	206	191	156	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	1,73	1,45	-
Räntekänslighet (%)	10,12	10,83	11,41	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	12 510 118	-	-	12 510 118
Upplåtelseavgifter	62 184	-	-	62 184
Fond, yttre underhåll	1 352 983	-	276 569	1 629 552
Kapitaltillskott	4 534 375	-	-	4 534 375
Balanserat resultat	-4 693 043	84 756	-276 569	-4 884 856
Årets resultat	84 756	-84 756	228 770	228 770
Eget kapital	13 851 373	0	228 770	14 080 143

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 608 287
Årets resultat	228 770
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-276 569
Totalt	-4 656 086

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 656 086

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 665 392	1 653 213
Övriga rörelseintäkter	3	12 660	13 181
Summa rörelseintäkter		1 678 052	1 666 394
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-628 097	-800 960
Övriga externa kostnader	8	-120 315	-129 834
Personalkostnader	9	-38 683	-38 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-412 987	-456 235
Summa rörelsekostnader		-1 200 082	-1 425 395
RÖRELSERESULTAT		477 970	241 000
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 712	19 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-264 912	-175 836
Summa finansiella poster		-249 200	-156 244
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		228 770	84 756
ÅRETS RESULTAT		228 770	84 756

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	21 740 307	22 120 762
Markanläggningar	12	963 252	990 444
Maskiner och inventarier	13	48 073	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 751 632	23 111 206
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		181 265	181 265
Summa finansiella anläggningstillgångar		181 265	181 265
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 932 897	23 292 471
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	13 947
Övriga fordringar	14	269 246	470 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	36 846	18 683
Summa kortfristiga fordringar		306 092	502 767
Kassa och bank			
Kassa och bank		681 817	846 704
Summa kassa och bank		681 817	846 704
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		987 909	1 349 471
SUMMA TILLGÅNGAR		23 920 806	24 641 942

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 106 677	17 106 677
Fond för yttre underhåll		1 629 552	1 352 983
Summa bundet eget kapital		18 736 229	18 459 660
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 884 856	-4 693 043
Årets resultat		228 770	84 756
Summa ansamlad förlust		-4 656 086	-4 608 287
SUMMA EGET KAPITAL		14 080 143	13 851 373
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 500 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 800 000	8 450 000
Leverantörsskulder		16 855	17 323
Skatteskulder		0	7 460
Övriga kortfristiga skulder		19 496	19 723
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	504 312	796 063
Summa kortfristiga skulder		8 340 663	9 290 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 920 806	24 641 942

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	477 970	241 000
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	412 987	456 235
	890 957	697 235
Erhållen ränta	13 612	19 592
Erlagd ränta	-277 737	-155 207
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	626 832	561 620
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 468	44 181
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-287 081	461 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	332 283	1 066 855
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-53 413	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 413	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-650 000	-431 360
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-650 000	-431 360
ÅRETS KASSAFLÖDE	-371 130	635 495
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 282 821	647 327
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	911 691	1 282 821

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hexan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,40 %
Yttertak	2,68 %
Fasader	2,68 %
Balkonger	1,74 %
Fönster	1,40 %
Stamledningar VA	2,11 %
Stamledningar Värme	3,67 %
El	1,70 %
Markanläggningar	2,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	877 812	877 812
Hysesintäkter bostäder	235 688	223 822
Hysesintäkter lokaler	43 992	43 308
Hysesintäkter lokaler, moms	354 764	353 380
Hysesintäkter garage	0	12 840
Hysesintäkter garage, moms	25 680	12 840
Hysesintäkter p-plats	30 816	28 676
Hysesintäkter p-plats, moms	21 060	15 924
Hysesintäkter förråd, moms	10 068	10 068
Deb. fastighetskatt, moms	8 056	10 752
Bredband	48 000	48 000
Övriga intäkter	1 230	5 000
Parkering	0	5 136
Pantsättningsavgift	2 940	573
Överlåtelseavgift	2 940	4 299
Administrativ avgift, moms	196	49
Administrativ avgift	2 156	196
Övriga fakturerade kostnader	0	490
Övriga fakturerade kostnader moms	0	49
Öres- och kronutjämning	-7	-1
Summa	1 665 392	1 653 213

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	12 660	13 181
Summa	12 660	13 181

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	21 401	40 804
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 376	18 982
Städning enligt avtal	21 400	43 361
Brandskydd	0	29 149
Gårdkostnader	1 397	2 974
Gemensamma utrymmen	658	0
Serviceavtal	0	8 813
Mattvätt/Hyrmattor	0	7 782
Förbrukningsmaterial	40	30 805
Summa	49 272	182 672

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	0	4 984
Tvättstuga	3 234	8 949
Dörrar och lås/porttele	19 237	17 497
Övriga gemensamma utrymmen	0	7 983
VVS	23 107	8 349
Elinstallationer	0	4 708
Tak	0	2 750
Fasader	0	7 250
Summa	45 578	62 470

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	50 211	39 037
Uppvärmning	231 118	256 588
Vatten	67 091	57 657
Sophämtning/renhållning	35 257	42 505
Grovsopor	4 129	0
Summa	387 806	395 787

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 353	46 591
Kabel-TV	13 632	10 068
Bredband	30 296	28 492
Fastighetsskatt	66 160	74 880
Summa	145 441	160 031

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 178	234
Juridiska åtgärder	0	13 792
Inkassokostnader	625	0
Revisionsarvoden extern revisor	34 718	17 359
Styrelseomkostnader	900	0
Föreningskostnader	1 306	1 264
Förvaltningsarvode enl avtal	51 887	79 224
Överlåtelsekostnad	3 915	5 920
Pantsättningskostnad	4 195	860
Administration	4 680	2 469
Konsultkostnader	5 628	3 213
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
Föreningsavgifter	6 114	5 500
Summa	120 315	129 834

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	8 683	8 365
Summa	38 683	38 365

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	264 743	175 836
Dröjsmålsränta	61	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	108	0
Summa	264 912	175 836

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 597 905	28 597 905
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 597 905	28 597 905
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 477 143	-6 048 101
Årets avskrivning	-380 455	-429 043
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 857 598	-6 477 143
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 740 307	22 120 762
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 172 379</i>	<i>7 172 379</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 828 000	18 542 000
Taxeringsvärde mark	21 140 000	25 486 000
Summa	39 968 000	44 028 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 359 863	1 359 863
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 359 863	1 359 863
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-369 419	-342 227
Årets avskrivning	-27 192	-27 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-396 611	-369 419
Utgående restvärde enligt plan	963 252	990 444

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	142 532	142 532
Årets inköp	53 413	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	195 945	142 532
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-142 532	-142 532
Årets avskrivning	-5 340	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-147 872	-142 532
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 073	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 087	34 020
Skattefordringar	9 285	0
Transaktionskonto	112 916	94 288
Borgo räntekonto	116 959	341 829
Summa	269 246	470 137

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 502	0
Förutbet städ	5 350	0
Förutbet försäkr premier	11 699	0
Förutbet kabel-TV	3 440	3 408
Förutbet bredband	5 755	6 396
Upplupna intäkter	0	8 879
Upplupna ränteintäkter	2 100	0
Summa	36 846	18 683

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,36 %	5 800 000	6 050 000
Swedbank	2027-06-23	3,19 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2026-03-28	2,26 %	2 000 000	2 400 000
Summa			9 300 000	9 950 000
Varav kortfristig del			7 800 000	8 450 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 300 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	203	17 501
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	4 571
Uppl kostn el	4 150	0
Uppl kostnad Värme	30 044	29 150
Uppl kostnad Extern revisor	17 359	0
Uppl kostn räntor	33 117	45 942
Uppl kostnad Sophämtning	2 995	0
Förutbet hyror/avgifter	416 444	132 899
Övriga uppl kostn och förutb int	0	566 000
Summa	504 312	796 063

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Diana Masete
Styrelseledamot

Lars Göran Andersson
Styrelseledamot

Niclas Wallin
Ordförande

Osama Masri
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.04.2026 19:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 16:56

DOCUMENT ID:

Sketoy5L2Zx

ENVELOPE ID:

H1Fsk5lh-x-Sketoy5L2Zx

DOCUMENT NAME:

Brf Hexan, 769608-4529 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

213bc4eb217d2d09353cdbdf07a4b2267e0f00937b8804
960d739e495ab4f7554e93c22f45be74e34d7e9f43c6fab
0970b084d13d30db4f4dd0a16b205cee55a

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OSAMA MASRI o.masri1987@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 17:02 10.04.2026 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 156.146.41.16
2. LARS GÖRAN ANDERSSON lasse.goran.andersson@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 22:37 10.04.2026 22:27	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.132.42
3. OSAMA MASRI niclaswallin1@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 10:39 12.04.2026 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 176.203.4.240
4. DIANA MASETE dmasete@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 13:20 12.04.2026 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.132.36
5. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	12.04.2026 19:29 12.04.2026 19:29	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.211.180

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hexan,
org.nr 769608-4529.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hexan för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Hexan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.04.2026 19:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 16:56

DOCUMENT ID:

rJMYjyclnWI

ENVELOPE ID:

BkKs1582Ze-rJMYjyclnWI

DOCUMENT NAME:

RB BRF Hexan 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

0c619ee0d3c6fb3aa8db685cd8728388c302f4455a4d0b
e7f4c6e6dc5f11c976843a6010d245a7bf214fee0211653
5a08a00c4aa99d769273d5cc9a47ccf2512

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	12.04.2026 19:29	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	12.04.2026 19:28	Low	IP: 2.69.211.180

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed