



Välkommen till årsredovisningen för Brf Hexan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hexametern 3	2003	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 1763 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niclas Wallin	Ordförande
Yenny Gerschman	Styrelseledamot
Lars Göran Andersson	Styrelseledamot
Osama Masri	Styrelseledamot
Rikard Carlsson	Styrelseledamot

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 2024-06-11.

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

2024 ● Byte av armaturbelysning

2023-2024 ● OVK

2022 ● Trädgårdsarbete - klippt ner 5 träd på framsidan
Besiktning skyddsrum - besiktning av skyddsrum för att förstå omfattning av eventuella åtgärder

2021 ● Brandinspektion med åtgärder - uppsättning av skyltar, ledbelysning, utbyte av brandsläckare
Ny avgasare vattenpump
Större trädgårdsarbete - fällning av gamla träd, rensning av buskar

2020 ● Bytt branddörrar källaren
Belysning utegård
Uppfräschning av uteplats - plantering, plattsättning, möbler, belysning
Uppfräschning av trapphus - målning och lagning av väggar och golv
Målat om källarutrymmen
Radonmätning - utan anmärkning
Kök hyresgäst - renovering av hyresgästs kök

2019 ● Belysning vid sopstation

2018 ● Renoverat cykelrum
Energideklaration
Bytt torkfläkt i torkrum
Målat garagedörrar och runt entréer
OVK
Byte till säkerhetsdörrar hyresrätter - 3 st
Dragit in fiberbredband
Stamspolning

2017 ● Belysning källare och vind
Renoverat piskbalkong

- 2016** ● 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
Anlagt 2 nya parkeringsplatser
Byte av resterande två entrédörrar fastigheten
- 2015** ● Asfaltering
Byte av entrédörrar - 2 st, port 2:an och 4:an
Ny torktumlare
Diverse trädgårdsarbete
- 2014** ● Trädbeskärning
Slutförde stambyte - relining källare torkrum ut mot servitut
Underhållsbesiktning
Underhållsplan
Energideklaration
Garantibesiktning stambyte
- 2013** ● Renovering av 2 hyreslägenheter - omfattande ytskiktsrenovering
Stamspolning - inkl filmning av stammar
Stensättning mur - slutförande av stenar för säkring av mur på framsidan
Renovering av fönster
- 2012** ● Renovering hyreslägenhet - omfattande ytskiktsrenovering
Sotning - rengöring av frånluftsventiler kök/bad
- 2011-2012** ● Omläggning av tak
Utvändig fönsterrenovering - alla fönster mot gård och halva gavlar, ej bottenvåning
- 2011** ● Omputsning av fasad - fasad mot gård och halva gavlar
Byte fönster - gavel väst, 2 balkongdörrar, samtliga takfönster, och 1:rok lägenheternas fönster
Plattläggning gård
- 2010** ● Isolering och dränering av husgrund
Nya dagvattenledningar/brunnar
Ny sopstation
Anläggning av 6 st nya p-platser på innergården
Anläggning av uteplats med marksten
Trädgårdsmur och uppfyllnad av marknivå mot gatan
Nyplantering av gräs och buskar
- 2009** ● Ny dusch/wc i tvättstuga
Ytterligare en ny tvättmaskin och kondensstorktumlare
Målning trapphus
Målning källarkorridorer och skyddsrum

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomiska situation är fortsatt god och stabil. Under 2024 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 430 000 kronor, vilket har resulterat i att fastighetslånet nu uppgår till cirka 9.9 miljoner kronor – den lägsta nivån sedan 2010. Vi arbetar aktivt med att minska skuldbelastningen och optimera föreningens ekonomiska resurser.

Vid utgången av 2024 uppgick föreningens likvida medel till cirka 1.3 miljoner kronor, vilket bidrar till en stark finansiell position och god beredskap för framtida investeringar.

Ett nytt hyresavtal har tecknats med Vreta, där hyran har justerats upp med över 20 % från och med januari 2024. Dessutom har vi förhandlat fram en förmånlig lösning där Vreta betalar hyran tre år i förskott, vilket ger föreningen en starkare likviditet och ekonomisk trygghet på lång sikt.

För att ytterligare förbättra föreningens kostnadseffektivitet har vi genomfört två strategiska avtal under året:

- Ett nytt avtal har tecknats med en ny städfirma, vilket har resulterat i en 50 % minskning av städkostnaderna. Detta avtal träder i kraft vid slutet av 2024.

- Vi har även omförhandlat avtalet för ekonomisk förvaltning, vilket har lett till en kostnadsminskning på över 30 %. Det nya avtalet börjar gälla från januari 2025.

Föreningen äger tre hyresrätter, vilket ger framtida möjligheter till försäljning och därmed en ytterligare förstärkning av den ekonomiska ställningen.

Alla besparingar som styrelsen har arbetat med kommer att bidra till att föreningen får en bättre och starkare ekonomisk position på lång sikt.

Lokalen Vreta Elinstallationer Ab har förskottsbetalat hyra på 3 år. Ligger i not 18 som "Övriga uppl kostn och förutb int"

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 666 394	1 614 360	1 531 989	1 520 001
Resultat efter fin. poster	84 756	-55 472	-125 061	-200 513
Soliditet (%)	56	56	55	54
Yttre fond	1 352 983	1 145 346	938 296	725 313
Taxeringsvärde	44 028 000	44 028 000	44 028 000	36 380 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	859	851	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,5	56,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 299	9 702	10 123	11 103
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 393	5 627	5 871	6 439
Sparande per kvm totalyta, kr	307	253	223	189
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	22	29	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	139	116	105	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	19	17	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	191	156	152	151
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,73	1,45	-	-
Räntekänslighet (%)	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 belänad 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	12 510 118	-	-	12 510 118
Upplåtelseavgifter	62 184	-	-	62 184
Fond, yttre underhåll	1 145 346	-68 932	276 569	1 352 983
Kapitaltillskott	4 534 375	-	-	4 534 375
Balanserat resultat	-4 429 934	13 460	-276 569	-4 693 043
Årets resultat	-55 472	55 472	84 756	84 756
Eget kapital	13 766 617	0	84 756	13 851 373

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 416 474
Årets resultat	84 756
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-276 569
Totalt	-4 608 287

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 608 287

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 653 213	1 614 360
Övriga rörelseintäkter	3	13 181	6 669
Summa rörelseintäkter		1 666 394	1 621 029
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-800 960	-830 897
Övriga externa kostnader	9	-129 834	-197 429
Personalkostnader	10	-38 365	-39 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-456 235	-460 812
Summa rörelsekostnader		-1 425 395	-1 528 561
RÖRELSERESULTAT		241 000	92 468
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 592	6 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-175 836	-154 042
Summa finansiella poster		-156 244	-147 940
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		84 756	-55 472
ÅRETS RESULTAT		84 756	-55 472

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	22 120 762	22 549 805
Markanläggningar	13	990 444	1 017 636
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 111 206	23 567 441
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		181 265	181 265
Summa finansiella anläggningstillgångar		181 265	181 265
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 292 471	23 748 706
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 947	84 331
Övriga fordringar	15	470 137	532 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	18 683	0
Summa kortfristiga fordringar		502 767	616 779
Kassa och bank			
Kassa och bank		846 704	141 379
Summa kassa och bank		846 704	141 379
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 349 471	758 158
SUMMA TILLGÅNGAR		24 641 942	24 506 863

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 106 677	17 106 677
Fond för yttre underhåll		1 352 983	1 145 346
Summa bundet eget kapital		18 459 660	18 252 023
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 693 043	-4 429 934
Årets resultat		84 756	-55 472
Summa fritt eget kapital		-4 608 287	-4 485 406
SUMMA EGET KAPITAL		13 851 373	13 766 617
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 500 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder	17, 19	1 500 000	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	8 450 000	8 881 360
Leverantörsskulder		17 323	92 072
Skatteskulder		7 460	16 565
Övriga kortfristiga skulder		19 723	30 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	796 063	219 440
Summa kortfristiga skulder		9 290 569	9 240 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 641 942	24 506 863

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	241 000	92 468
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	456 235	460 812
	697 235	553 280
Erhållen ränta	19 592	6 102
Erlagd ränta	-155 207	-155 706
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	561 620	403 676
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	44 181	-55 681
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	461 054	72 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 066 855	420 971
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-431 360	-450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-431 360	-450 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	635 495	-29 029
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	647 327	676 356
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 282 821	647 327

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hexan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1,59 - 10 %
Markanläggningar	2 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	877 812	877 562
Hysesintäkter bostäder	223 822	209 349
Hysesintäkter lokaler	43 308	40 668
Hysesintäkter lokaler, moms	353 380	346 294
Hysesintäkter garage	12 840	0
Hysesintäkter garage, moms	12 840	30 000
Hysesintäkter p-plats	28 676	29 200
Hysesintäkter p-plats, moms	15 924	18 640
Hysesintäkter förråd, moms	10 068	10 068
Deb. fastighetsskatt, moms	10 752	10 752
Bredband	48 000	38 395
Övriga intäkter	5 000	0
Parkering	5 136	0
Dröjsmålsränta	0	67
Pantsättningsavgift	573	2 058
Överlåtelseavgift	4 299	1 313
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	196	0
Övriga fakturerade kostnader	490	0
Övriga fakturerade kostnader moms	49	0
Öres- och kronutjämning	-1	-6
Summa	1 653 213	1 614 360

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	7 322
Övriga intäkter	13 181	-653
Summa	13 181	6 669

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	40 804	42 597
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 982	17 140
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 544
Städning enligt avtal	43 361	80 616
Brandskydd	29 149	16 843
Gårdkostnader	2 974	8 358
Gemensamma utrymmen	0	27 770
Snöröjning/sandning	0	8 541
Serviceavtal	8 813	4 236
Mattvätt/Hyrmattor	7 782	7 244
Fordon	0	424
Förbrukningsmaterial	30 805	4 246
Summa	182 672	221 560

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslägenheter	0	10 713
Hyseslokaler	4 984	0
Tvättstuga	8 949	0
Dörrar och lås/porttele	17 497	0
Övriga gemensamma utrymmen	7 983	0
VVS	8 349	0
Värmeanläggning/undercentral	0	11 563
Elinstallationer	4 708	28 304
Tak	2 750	0
Fasader	7 250	0
Summa	62 470	50 579

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	13 818
Ventilation	0	55 114
Summa	0	68 932

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	39 037	40 914
Uppvärmning	256 588	213 263
Vatten	57 657	34 281
Sophämtning/renhållning	42 505	34 427
Summa	395 787	322 886

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 591	43 958
Kabel-TV	10 068	12 848
Bredband	28 492	36 073
Fastighetsskatt	74 880	74 060
Summa	160 031	166 940

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	234	1 101
Juridiska åtgärder	13 792	68 142
Inkassokostnader	0	513
Revisionsarvoden extern revisor	17 359	17 422
Föreningskostnader	1 264	2 421
Förvaltningsarvode enl avtal	79 224	76 353
Överlåtelsekostnad	5 920	1 838
Pantsättningskostnad	860	2 364
Administration	2 469	16 555
Konsultkostnader	3 213	0
Bostadsrätterna Sverige	0	5 170
Föreningsavgifter	5 500	5 551
Summa	129 834	197 429

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	30 000	29 999
Arbetsgivaravgifter	8 365	9 424
Summa	38 365	39 423

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	175 836	154 042
Summa	175 836	154 042

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
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	-6 048 101	-5 614 481
Årets avskrivning	-429 043	-433 620
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 477 143	-6 048 101
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 120 762	22 549 805
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 172 379</i>	<i>7 172 379</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 542 000	18 542 000
Taxeringsvärde mark	25 486 000	25 486 000
Summa	44 028 000	44 028 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 359 863	1 359 863
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 359 863	1 359 863
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-342 227	-315 035
Årets avskrivning	-27 192	-27 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-369 419	-342 227
Utgående restvärde enligt plan	990 444	1 017 636

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	142 532	142 532
Utgående anskaffningsvärde	142 532	142 532
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-142 532	-142 532
Utgående avskrivning	-142 532	-142 532
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	34 020	26 500
Transaktionskonto	94 288	135 343
Borgo räntekonto	341 829	370 604
Summa	470 137	532 448

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet kabel-TV	3 408	0
Förutbet bredband	6 396	0
Upplupna intäkter	8 879	0
Summa	18 683	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-10-28	3,31 %	6 050 000	6 231 360
Swedbank	2027-06-23	3,19 %	1 500 000	1 500 000
Swedbank			Löst	250 000
Swedbank	2025-03-28	2,95%	2 400 000	2 400 000
Summa			9 950 000	10 381 360
Varav kortfristig del			8 450 000	8 881 360

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 950 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	17 501	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	4 571	0
Uppl kostnad Värme	29 150	0
Uppl kostn räntor	45 942	25 313
Förutbet hyror/avgifter	132 899	194 127
Övriga uppl kostn och förutb int	566 000	0
Summa	796 063	219 440

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Solna

Lars Göran Andersson
Styrelseledamot

Niclas Wallin
Ordförande

Osama Masri
Styrelseledamot

Rikard Carlsson
Styrelseledamot

Yenny Gerschman
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.02.2025 16:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.02.2025 15:05

DOCUMENT ID:

r1z6BzTlqJg

ENVELOPE ID:

SJfhrG6x9yg-r1z6BzTlqJg

DOCUMENT NAME:

Brf Hexan, 769608-4529 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Yenny Gerschman yenny.gerschman@gmail.com	 Signed Authenticated	18.02.2025 09:07 18.02.2025 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.132.44
2. OSAMA MASRI o.masri1987@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.02.2025 18:01 18.02.2025 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.141.89
3. RIKARD CARLSSON putte-carlsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.02.2025 21:39 18.02.2025 21:38	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.132.48
4. NICLAS WALLIN niclaswallin1@gmail.com	 Signed Authenticated	18.02.2025 21:57 18.02.2025 21:54	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.132.40
5. LARS GÖRAN ANDERSSON lasse.goran.andersson@gmail.com	 Signed Authenticated	19.02.2025 10:03 19.02.2025 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.132.42
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	21.02.2025 16:09 21.02.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.189.217

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 2024 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 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:

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

COMPLETED BY ALL:

21.02.2025 16:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.02.2025 15:05

DOCUMENT ID:

HJL6BG6x9yx

ENVELOPE ID:

ry6rf6e91e-HJL6BG6x9yx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Hexan 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	 Signed	21.02.2025 16:09	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	21.02.2025 16:09	Low	IP: 2.66.189.217

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