

ÅRSREDOVISNING

Brf Hexametern 2

Org nr 769608-5567

2016-01-01 – 2016-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hexametern 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens femtonde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Hexametern 2 registrerades hos Bolagsverket 2002-07-12.

Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

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

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2010-12-09.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Styrelse

Ny styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2016-05-19. Jari Wahlgren som blev utsedd till ordförande sålde sin lägenhet under året och klev av styrelseuppdraget efter en överlämningsperiod. Louise Hollingworth blev utsedd till ny ordförande from 2016-11-15 och Torbjörn Bång blev ordinarie ledamot. Under året har följande personer medverkat i styrelsen:

Jari Wahlgren	Ordförande
Eva Larsson	Ledamot
Stefan Holmström	Ledamot
Louise Hollingworth	Ledamot/Ordförande
Fredrik Wallenberg	Ledamot
Torbjörn Bång	Suppleant/ Ledamot
Christina Bokouka	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden exkl föreningsstämman. Styrelsearvoden avseende år 2016 om 88 600 kr exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisor

Föreningens revisorer har varit

Peter Neveling ordinarie revisor, auktoriserad revisor Neveling Revision

Till ordinarie revisor har reserverats 15 000 kr inklusive moms avseende revision av år 2016.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Pia Hassan-Hök och Karin Brunskog.

Fastighet

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

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt och 3 med hyresrätt samt 1 affärslokal. 4 st källarförråd är uthyrda till externa hyresgäster.

Bostad	1/1,5 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	Summa
antal	15	6	18	3	2	44
S:a yta	447	323	1 309	268	237	2 584

Dessutom innehåller byggnaden 1 st lokal om totalt ca 76 m² samt 6 st förråd om totalt ca 108 m². Till fastigheten hör också 8 st parkeringsplatser.

(kvm/upplåtelseform)	Bostadsrätt	Hyresrätt	Summor
Bostäder	2 411	173	2 584
Lokaler	0	76	76
Lokaler, förråd	0	108	108
Summor	2 411	357	2 768

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF och som tillägg finns styrelseansvarsförsäkring.

Taxeringsvärdet 2016 uppgår till 50 562 000 kr (föregående år 50 078 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	25 000	944	25 944
Mark	24 400	218	24 618
Summor	49 400	1 162	50 562

R

*write
to la
SH af*

Utförda renoveringar

Komponent	Specifikation	Åtgärd	Senaste underhåll
Fasader	Balkonger	Renovering av balkonger	1997
	Pustad fasad	Omputsning och Målning	2012
	Fastighetssockel	Omfogning	2012
	Fönster	Byte av fönster	2012
	Uteplatser	Renovering av uteplatser mar	2013
	Uteplatser	inljning	2015
Tak	Tegeltak	Byte av tak	1992
Trapphus	Våningsplan inkl Entreplan	Målning 100%	2005
	Rökluckor	Byte av rökluckor	2014
	Rökluckor	Årlig service	2016
	Entréportar	Byte av entréportar	2016
Tvättstuga	Tvättmaskiner	Byte, PW6065+	2014
	Torskåp	Byte	2014
	Torkrum	Nytt aggregat	2014
	Tvättstuga, hall, mangelrum & torkrum	målning inkl golv	2015
Ventilation	Fastighet	OVK Besiktning	2014
Övrigt	Stammar	Byte av avloppsstammar	2005
	Fjärrvärme	Byte fjärrvärmecentral	2016

Föreningens underhållsplan omfattar åren 2014-2059 och reviderades senast 2016-01-12.

Genom en röstning beslutade styrelsen 2016-01-12 att inte bygga den tidigare planerade bastun.

Årets underhåll, reparationer och fastighetsförbättringar

Under året löpande reparationer uppgår till totalt 49 691 kr (föregående år 107 330 kr).

Årets underhållskostnader uppgår till 30 265 kr (125 198 kr) avseende byte av spaltventiler samt OVK.

Årets investeringar uppgår till 927 605 kr avseende ny fjärrvärmecentral samt nya nya entréportar av ek.

Framtida planerat underhåll

Under 2017 kommer följande underhåll att ske: Kontroll av taket, eventuell byte av belysningen i trapphus och vindsvåningsplan samt justering/ luftning och byte av termostat på radiatorer.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Fastighetsskötsel har ombesörjts av egen anställd personal.
Fastighetsstädning har ombesörjts av JBS Partner & Co AB.

Fastigheten är ansluten till Com Hems kabelnät för TV, IP-telefoni samt bredband.
Medlemmar debiteras en månadsavgift på 260 kr.

Per 2016-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 14 562 992 kr (16 562 992 kr).
Uttagna och ställda panter 17 000 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningens hemsida är www.brfhexametern.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

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

Under året har 6 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum:

Överlåtare	Lgh	Förvärvare
Stina Liljenfeldt o. J. Wågström	6333	Christian Simon
Jari och Josephine Wahlgren	6511	Carl Hagström o. Gabriella Jonsson
Ida Laigar o. Mikael Halvardsson	6512	Caroline Lagerqvist o. Samuel Merzan
Calvin Kai Young	6731	Nico De Lillo o. Maria Stålhandske
Gunnel Westling	del av 6732	Gustav Westling
Andrew Cotton	6932	Christian Hansson

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen och hälsats välkomna.

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

Förändringar i medlemsantalet	2016	2015
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	58	56
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10	12
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 8	- 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	60	58

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 954 320	2 069 667	2 083 569	2 073 193	2 051 119
Resultat efter finansiella poster	65 698	- 29 685	- 163 431	- 205 241	- 320 530
Balansomslutning	48 853 310	48 411 042	48 240 605	48 451 281	49 377 275
Kassa och bank	472 161	622 475	201 717	288 829	793 434
Soliditet	68%	69%	64%	64%	63%
Belåningsgrad	29%	29%	33%	33%	48%
Årsavgift kr/m ² /år, genomsnitt	582	646	646	646	646
Bostadshyra kr/m ² /år	1 092	1 082	1 085	1 069	1 066
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	6 040	6 040	6 974	6 995	7 016

Årsavgiften har sänkts med 10% fr o m 2016-04-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 423 777	8 886 105	722 199	- 2 680 250	- 29 685	33 322 146
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			150 234	- 150 234		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 125 198	125 198		
Balanseras i ny räkning				- 29 685	29 685	
Årets resultat					65 698	65 698
Belopp vid årets utgång	26 423 777	8 886 105	747 235	- 2 734 971	65 698	33 387 844

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 734 971
Årets resultat	65 698
Summa	- 2 669 273

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	151 686
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 30 265
Balanseras i ny räkning	- 2 790 694
Summa	- 2 669 273

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2017.

Resultaträkning

	Not	2016	2015
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 954 320	2 069 667
Övriga rörelseintäkter		<u>7 769</u>	<u>6 970</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 962 089	2 076 637
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 190 220	- 1 298 783
Personalkostnader	3	- 175 577	- 176 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 339 360</u>	<u>- 246 599</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 705 157	- 1 721 484
<i>Rörelseresultat</i>		256 932	355 153
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 191 236</u>	<u>- 384 838</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 191 234	- 384 838
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		65 698	- 29 685
<i>Årets resultat</i>		65 698	- 29 685

Handwritten signature

Handwritten initials: WA, TB, SH, EF

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	48 157 778	47 558 521
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>77 083</u>	<u>88 095</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		48 234 861	47 646 616
Summa anläggningstillgångar		48 234 861	47 646 616
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 749	0
Övriga fordringar		63 636	62 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>80 903</u>	<u>79 461</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		146 288	141 951
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>472 161</u>	<u>622 475</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		472 161	622 475
Summa omsättningstillgångar		618 449	764 426
SUMMA TILLGÅNGAR		48 853 310	48 411 042

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 309 882	35 309 882
Fond för yttre underhåll		<u>747 235</u>	<u>722 199</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		36 057 117	36 032 081
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 2 734 971	- 2 680 250
Årets resultat		<u>65 698</u>	<u>- 29 685</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 2 669 273	- 2 709 935
SUMMA EGET KAPITAL		33 387 844	33 322 146
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>14 517 996</u>	<u>14 562 992</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		14 517 996	14 562 992
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	44 996	0
Leverantörsskulder		502 818	41 989
Skatteskulder	9	130 884	125 800
Övriga skulder		0	40 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>268 772</u>	<u>317 915</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		947 470	525 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 853 310	48 411 042

M

*ca Al
TB
SMEP*

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 151 686 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Ombyggnation tvättstuga 2008 (142 500 kr)	20 år
Fastighetsförbättringar 2012 (2 724 095 kr)	50 år
Fastighetsförbättringar fjärrvärmecentral 2016 (375 000 kr)	10 år
Fastighetsförbättringar nya entréportar 2016 (552 605 kr)	10 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 441 011	1 548 170
Hysesintäkter bostäder	188 604	197 418
Hysesintäkter lokal	95 892	95 640
Hysesintäkter parkering	24 600	24 600
Hysesintäkter förråd	76 293	77 219
Tv- och bredbandsavgifter	127 920	126 620
Summa	1 954 320	2 069 667

Not 2 Övriga externa kostnader	2016	2015
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel och gård	5 897	37 986
Elavgifter	92 531	80 291
Fjärrvärme	394 106	344 916
Vatten	57 305	56 380
Städning	72 000	88 500
Renhållning hushållssopor	43 961	44 800
Renhållning grovsopor	33 250	32 018
Löpande reparationer fastigheten	49 691	107 330
Övriga fastighetskostnader	21 173	20 147
Fastighetsavgift/-skatt	67 412	63 472
Fastighetsförsäkring	36 161	33 079
Kabel-TV och bredband	138 414	138 163
Förvaltningskostnader	52 592	53 238
Revision	15 250	15 000
Övriga förvaltningskostnader	20 926	13 343
Mäklarprovision	0	41 000
Bankavgifter	3 036	3 922
Advokatkostnader	<u>56 250</u>	<u>0</u>
<i>Summa driftskostnader</i>	1 159 955	1 173 585
<i>Underhållskostnader</i>		
OVK-åtgärder	4 738	125 198
Spaltventiler	<u>25 527</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	30 265	125 198
Summa	1 190 220	1 298 783

Uppgift om medelantalet anställda	2016	2015
Kvinnor	0	0
Män	1	1
Totalt	1	1

Not 3 Personalkostnader	2016	2015
Löner och andra ersättningar för styrelse	88 600	89 000
övriga anställda	<u>45 000</u>	<u>45 000</u>
Summa löner och andra ersättningar	133 600	134 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	41 977 (0)	42 102 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	175 577	176 102

Not 4 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 973 306	49 973 306
Inköp	<u>927 605</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	50 900 911	49 973 306
Ingående avskrivningar	- 2 414 785	- 2 179 198
Årets avskrivningar	<u>- 328 348</u>	<u>- 235 587</u>
Utgående avskrivningar	- 2 743 133	- 2 414 785
Redovisat värde	48 157 778	47 558 521
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	25 944 000	24 896 000
Mark	<u>24 618 000</u>	<u>25 182 000</u>
Summa	50 562 000	50 078 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 403	182 403
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	182 403	182 403
Ingående avskrivningar	- 94 308	- 83 296
Årets avskrivningar	<u>- 11 012</u>	<u>- 11 012</u>
Utgående avskrivningar	- 105 320	- 94 308
Redovisat värde	77 083	88 095

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsägarna hyresförhandling per juni	0	1 687
Com Hem kabel-tv per mars	34 419	34 407
Förutbetald grovsophämtning per mars	473	0
If Skadeförsäkringar, fastighetsförsäkring per dec	37 511	34 867
Upplupna hyresintäkter Alltjänst	8 500	8 500
Summa	80 903	79 461

Not 7 Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
Kontantkassa	1 384	4 052
Handelsbanken PM-konto	470 777	618 423
Summa	472 161	622 475

L

*WAL
TB
SA*

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	1,95	2017-12-01 3 år	0	2 399 992	2 399 992
Stadshypotek	0,72	2017-10-30 2 år	0	1 990 000	1 990 000
Stadshypotek	1,48	2020-10-30 5 år	0	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	0,91	2018-10-30 3 år	0	900 000	900 000
Stadshypotek	0,90	2018-10-30 3 år	0	1 773 000	1 773 000
Stadshypotek	1,35	2017-01-30 90 d	20 000	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,68	2018-12-01 2 år	24 996	2 500 000	2 500 000
Summa			44 996	14 562 992	14 562 992
varav långfristig del				14 517 996	14 562 992
varav kortfristig del				44 996	0

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

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	29%	29%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 040	6 040

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
Summa ställda säkerheter	17 000 000	17 000 000

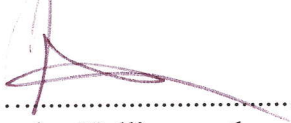
Not 9 Skatteskulder

Beslutad fastighetsavgift/-skatt S 15	0	62 328
Beslutad fastighetsavgift/-skatt S 16	63 472	63 472
Beräknad fastighetsavgift/-skatt TAX 17	67 412	0
Summa	130 884	125 800

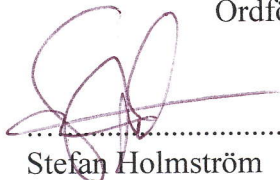
**Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

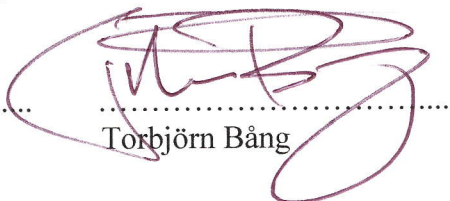
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	60 877	42 756
Upplupen kostnad elavgifter	8 656	6 928
Upplupen bankavgift	357	604
Upplupen kostnad grovsopor	1 089	1 040
Beräknad upplupen kostnad städning	7 500	7 500
Upplupen kostnad ELU	4 068	0
Diverse omkostnader	0	12 637
Upplupna sociala avgifter	0	42 102
Upplupen räntekostnad	21 900	19 964
Förutbetalda avgifter och hyror	149 325	169 384
Beräknad upplupen kostnad revision	15 000	15 000
Summa	268 772	317 915

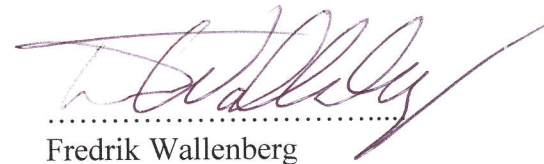
Solna den 18/4 2017.


.....
Louise Hollingworth
Ordförande


.....
Eva Larsson

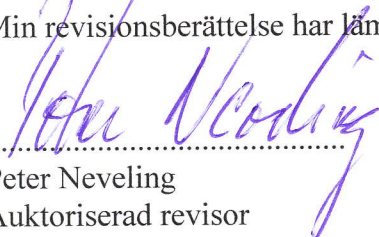

.....
Stefan Holmström


.....
Torbjörn Bång


.....
Fredrik Wallenberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2017.


.....
Peter Neveling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hexametern 2, org. nr 769608-5567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hexametern 2 för räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31.

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 2016 och av föreningens resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 den bedömer vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse, som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan skulle finnas. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut, som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- * identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis, som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet, som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- * skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll, som har betydelse för min revision, i syfte 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 brister i den interna kontrollen som jag kan ha identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Hexametern 2 för räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31 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 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.

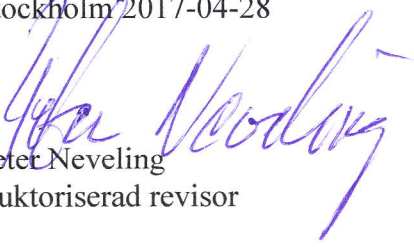


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser, som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 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 inriktar 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 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 2017-04-28


Peter Neveling
Auktoriserad revisor