



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Hexan

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hexan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Per-Arne Bråmsgård	Ledamot
Lars-Erik Rikard Carlsson	Ledamot
Per Magnus Gabriel Ekman	Ledamot
Jim Rickhard Eriksson	Ledamot
Helene Catherine Moland Daly	Ledamot
Johan Tobias Tryvall	Ledamot

Lars Göran Andersson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Kristina Jansson
Nathalie Karaoglu

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-26. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-12. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hexametern 3	2003	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.

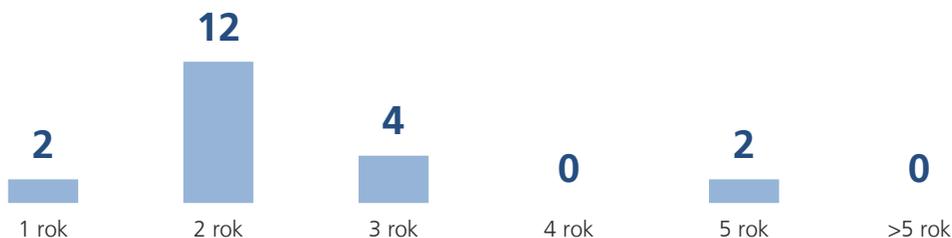
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 669 m², varav 1 239 m² utgör lägenhetsyta och 430 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
lokal	261 m ²	2020-01-31
lokal	118 m ²	2020-05-31
lager	12 m ²	2018-06-30
lager	9 m ²	2019-03-31
lager	51 m ²	2019-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målat garagedörrar och runt entréer	2018	
Stamspolning	2018	
Renoverat cykelrum	2018	
Bytt torkfläkt i torkrum	2018	
Byte till säkerhetsdörrar hyresrätter dragit in fiberbredband	2018	3 st
Energideklaration	2018	
OVK	2018	
Belysning källare och vind	2017	
Renoverat piskbalkong	2017	
Omdragning elstigare och byte av matningar till 3fas	2016	
Nya elmätarblock i elskåp trapphus	2016	
Bytt belysning trapphus	2016	
Byte av elcentraler i undercentraler och tvättstugan	2016	
Byte av resterande två entrédörrar fastigheten	2016	
Anlagt 2 nya parkeringsplatser	2016	
Byte av samtliga kvarvarande fönster och balkongdörrar	2016	
Byte av entrédörrar	2015	2 st, port 2:an och 4:an
Asfaltering	2015	
Diverse trädgårdsarbete	2015	
Ny torktumlare	2015	
Underhållsbesiktning	2014	
Slutförde stambyte	2014	Relining källare torkrum ut mot servitut
Trädbeskrning	2014	
Garantibesiktning stambyte	2014	
Energideklaration	2014	
Underhållsplan	2014	
Renovering av 2 hyreslägenheter	2013	Omfattande ytskiktsrenovering inkl filmning av stammar
Stamspolning	2013	slutförande av stenar för säkring av mur på framsidan
Stensättning mur	2013	
Renovering av fönster	2013	
Renovering hyreslägenhet	2012	Omfattande ytskiktsrenovering
Sotning	2012	Rengöring av frånluftsventiler kök/bad
Utvändig Fönsterrenovering	2011 - 2012	Alla fönster mot gård och halva gavlar, ej bottenvåning.
Plattläggning gård	2011	
Ompputsning av fasad	2011	Fasad mot gård och halva gavlar
Omläggning av tak	2011 - 2012	
Byte fönster	2011	Gavel väst, 2 balkongdörrar, samtliga takfönster, och 1:rok lägenheternas fönster.

Ny sopstation	2010	
Nya dagvattenledningar/brunnar	2010	
Isolering och dränering av husgrund	2010	
Anläggning av 6 st nya p-platser på innergården	2010	
Trädgårdsmur och uppfyllnad av marknivån mot gatan	2010	
Nyplantering av gräs och buskar	2010	
Anläggning av uteplats med marksten	2010	
Målning källarkorridor och skyddsrum	2009	
Installation frånluftsfläkt tvättstuga	2009	
Ytterligare en ny tvättmaskin och kondensstorktumlare	2009	
Målning trapphus	2009	
Ny dusch/wc i tvättstuga	2009	
Nya branddörrar till elcentral	2009	
Ny separat wc i tvättstuga	2009	
Avfuktningssaggregat torkrum	2008 - 2009	
Ny kondensstorktumlare	2008 - 2009	
Renovering tvättstuga	2008 - 2009	
Separata vattenmätare	2008 - 2009	(för individuell mätning)
Nyrenoverad tvättstuga/torkrum	2008 - 2009	
Stambyte värmeledningar i badrum	2008 - 2009	
Stambyte vatten- o avloppsledningar	2008 - 2009	
Energideklaration	2007 - 2008	
Byte elmätare	2007	
Byte vattenmätare	2007	
Ny tvättmaskin	2007	
Radonmätning	2007 - 2008	
Besiktning av vatten-, värme- och avloppsledningar	2007	
Rörstambyte	2006	1 badrumsstam/4 lägenheter
Skalskydd förbättrat	2006	Brytskydd och lås
Byte radiatortermostater	2006	
Renovering av balkonger	2005	
Omputsning av fasad	2005	Fasad mot gata och halva gavlar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet/telefoni/TV leverantör	Comhem
Nytt förvaltningsavtal	SBC
Snöröjning tak	Karlaplans plåt AB
Fastighetsservice	JQ fastighetsskötsel
Brandskyddsansvarig	JQ fastighetsskötsel
Fiberbredband	Bahnhof

Övrig information

En förening med en stabil ekonomi och väl underhållen fastighet.

Tre stycken lägenheter upplåts som hyresrätter. Ett antal lokaler uthyres till externa hyresgäster.

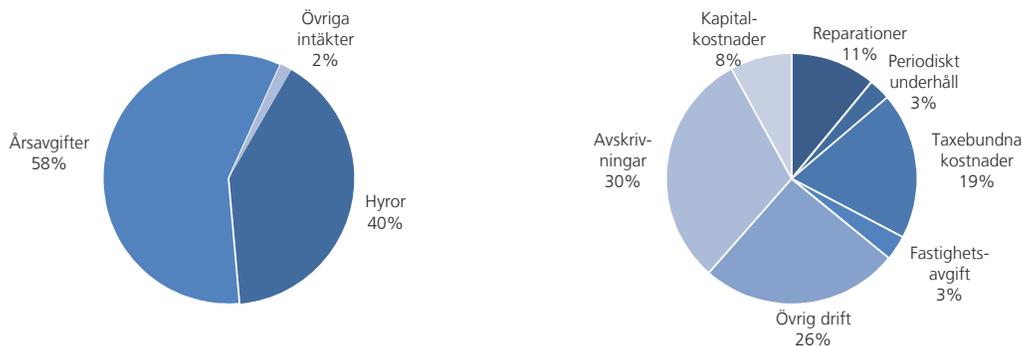
Föreningens ekonomi

Under året har vi amorterat 500 000 SEK på ett av våra lån. Vi har ett väldigt lågt ränteläge och en stabil ekonomi. Fastigheten har genomgått de större arbeten som krävs varav vi tror oss kunna amortera mer på sikt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 074 562	745 408
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 477 532	1 459 435
Finansiella intäkter	29	263
Minskning kortfristiga fordringar	1 035	5 887
Ökning av kortfristiga skulder	13 659	28 778
	1 492 256	1 494 363
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	991 458	1 038 618
Finansiella kostnader	128 688	126 592
Ökning av materiella anläggningstillgångar	117 288	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	0
	1 737 434	1 165 210
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	829 384	1 074 562
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-245 178	329 153

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi drog in fiberbroadband i fastigheten vars avgift lades på månadsavierna. Diverse underhållsarbeten genomfördes såsom renovering av cykelrum, garagedörrar och tvättstuga med mera.

Ett omfattande strömavbrott skedde under hösten pga kabelbrott på inkommande ström från Vattenfall. Detta åtgärdades efter ett antal dagar då vi under tiden fick tillfällig ström via elskåp. Ersättning ska ha skett via Vattenfalls räkningsavier gentemot de boende.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	695	695	681	773
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 214	1 215	1 201	1 109
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 992	10 395	10 395	12 037
Elkostnad/m ² totalyta	23	19	17	19
Värmekostnad/m ² totalyta	129	129	132	146
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	21	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	76	86	146
Soliditet (%)	53	53	53	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-134	-186	-1 327	-114
Nettoomsättning (tkr)	1 478	1 459	1 441	1 399

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 239 m² bostäder och 430 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 510 118	0	0	12 510 118
Upplåtelseavgifter	62 184	0	0	62 184
Kapitaltillskott	4 534 375	0	0	4 534 375
Fond för yttre underhåll	276 569	276 569	-276 569	276 569
S:a bundet eget kapital	17 383 246	276 569	-276 569	17 383 246
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 756 834	-276 569	90 567	-2 570 832
Årets resultat	-134 490	-134 490	186 002	-186 002
S:a ansamlad förlust	-2 891 324	-411 059	276 569	-2 756 834
S:a eget kapital	14 491 922	-134 490	0	14 626 412

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-134 490
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 480 265
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-276 569
summa balanserat resultat	-2 891 324

Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	45 600
att i ny räkning överförs	-2 845 724

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 477 532	1 459 435
Summa rörelseintäkter		1 477 532	1 459 435
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-823 262	-909 213
Övriga externa kostnader	Not 4	-135 340	-96 550
Personalkostnader	Not 5	-32 855	-32 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-491 906	-480 490
Summa rörelsekostnader		-1 483 364	-1 519 108
RÖRELSERESULTAT		-5 831	-59 673
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 688	-126 592
Summa finansiella poster		-128 659	-126 329
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-134 490	-186 002
ÅRETS RESULTAT		-134 490	-186 002

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	25 927 837	26 318 812
Maskiner	Not 8	14 211	23 685
Inventarier	Not 9	25 830	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 967 878	26 342 496
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	295 695	295 695
Summa finansiella anläggningstillgångar		295 695	295 695
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 263 573	26 638 191
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	529 175	624 226
Summa kortfristiga fordringar		529 175	624 466
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		348 664	499 586
Summa kassa och bank		348 664	499 586
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		877 839	1 124 052
SUMMA TILLGÅNGAR		27 141 412	27 762 243

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 572 302	12 572 302
Kapitaltillskott		4 534 375	4 534 375
Fond för yttre underhåll	Not 12	276 569	276 569
Summa bundet eget kapital		17 383 246	17 383 246
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 756 834	-2 570 832
Årets resultat		-134 490	-186 002
Summa fritt eget kapital		-2 891 324	-2 756 834
SUMMA EGET KAPITAL		14 491 922	14 626 412
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 379 695	12 879 695
Summa långfristiga skulder		12 379 695	12 879 695
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		34 084	32 195
Övriga skulder		79 733	76 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	155 979	147 297
Summa kortfristiga skulder		269 796	256 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 141 412	27 762 243

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	62 år	62 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	33 år	33 år
Takförbättring	40 år	40 år
Fönster	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år
Markanläggning	50 år	50 år
Inventarier	5 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	860 603	860 603
Hyror bostäder	186 433	186 016
Hyror lokaler momspliktiga	335 494	336 611
Hyror parkering moms	18 600	18 600
Hyror garage moms	30 000	30 000
Hyror parkering	24 000	27 600
Bredbandsintäkter	22 400	0
Öresutjämning	2	6
	1 477 532	1 459 435

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 310	41 077
	Fastighetsskötsel beställning	5 923	12 428
	Snöröjning/sandning	7 723	9 566
	Städning entreprenad	30 655	23 869
	Städning enligt beställning	9 004	5 263
	Mattvätt/Hyrmattor	6 058	5 999
	OVK Obl. Ventilationskontroll	28 105	0
	Myndighetstillsyn	2 652	0
	Gård	521	1 527
	Serviceavtal	4 218	4 222
	Förbrukningsmateriel	910	15 686
	Brandskydd	12 297	16 269
	Fordon	0	74
		150 375	135 980
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	65 470	0
	Gemensamma utrymmen	8 843	0
	Tvättstuga	2 205	0
	VVS	21 875	0
	Värmeanläggning/undercentral	26 976	0
	Bredband	28 625	0
	Vattenskada	22 281	0
		176 274	0
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	45 600	0
	Elinstallationer	0	217 438
	Balkonger/altaner	0	159 681
		45 600	377 119
	Taxebundna kostnader		
	El	37 566	32 544
	Värme	214 585	214 894
	Vatten	33 450	31 587
	Sophämtning/renhållning	20 447	18 881
		306 048	297 905
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 348	36 522
	Kabel-TV	10 672	10 507
	Bredband	43 970	0
		92 990	47 029
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 975	51 180
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	823 262	909 213

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	125	34
	Tele- och datakommunikation	483	438
	Juridiska åtgärder	16 634	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Hysesförluster	192	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 347	13 676
	Föreningskostnader	914	1 249
	Förvaltningsarvode	67 527	65 053
	Administration	3 827	2 107
	Konsultarvode	19 878	4 457
	Föreningsavgifter	4 864	4 786
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
		135 340	96 550
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	25 000
	Sociala kostnader	7 855	7 855
		32 855	32 855
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	186 236	186 236
	Förbättringar	262 541	257 583
	Markanläggning	27 197	27 197
	Maskiner	9 474	9 474
	Inventarier	6 458	0
		491 906	480 490

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 872 768	29 872 768
	Nyanskaffningar	85 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 957 768	29 872 768
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 553 957	-3 082 940
	Årets avskrivningar enligt plan	-475 974	-471 016
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 029 931	-3 553 957
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 927 837	26 318 812
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 172 379	7 172 379
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 737 000	16 737 000
	Taxeringsvärde mark	12 351 000	12 351 000
		29 088 000	29 088 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 600 000	26 600 000
	Lokaler	2 488 000	2 488 000
		29 088 000	29 088 000
Not 8	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	110 244	110 244
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	110 244	110 244
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-86 559	-77 085
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 474	-9 474
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-96 033	-86 559
	Redovisat restvärde vid årets slut	14 211	23 685

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	32 288	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 288	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 458	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-6 458	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 830	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Reversfordringar	295 695	295 695
		295 695	295 695

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	38 090	38 090
	Skattefordran	10 365	10 805
	Klientmedel hos SBC	480 720	574 976
	Fordringar	0	355
		529 175	624 226

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	276 569	486 800
	Reservering enligt stadgar	276 569	276 569
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande	-276 569	-486 800
	Vid årets slut	276 569	276 569

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			Villkors- ändringsdag	
		Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31		Belopp 2017-12-31
	Swedbank	1,090 %	2 400 000	2 400 000	2019-09-25
	Swedbank	0,647 %	1 000 000	1 000 000	2019-08-28
	Swedbank	0,903 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
	Swedbank	1,270 %	6 231 360	6 731 360	2021-10-25
	Swedbank	0,657 %	748 335	748 335	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		12 379 695	12 879 695	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			12 379 695	12 879 695	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 379 695 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		
		2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
		2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	25 000	0
	Sociala avgifter	7 855	0
	Ränta	19 210	20 044
	Avgifter och hyror	103 914	127 253
		155 979	147 297

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi utvärderar och följer underhållsplanen kontinuerligt.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 3 / 10 2019



Per-Arne Bråmsgård
Ledamot



Lars-Erik Rikard Carlsson
Ledamot



Per Magnus Gabriel Ekman
Ledamot



Jim Rickhard Eriksson
Ledamot

Helene Catherine Moland Daly
Ledamot



Johan Tobias Tryvall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 03 / 10 - 2019



Carina Toresson
Extern revisor

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 2018.

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 2018 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 2018 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.

Cl

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 trygghande 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.

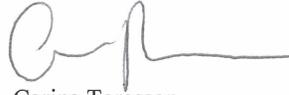
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm den 20 mars 2019



Carina Toresson