



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.

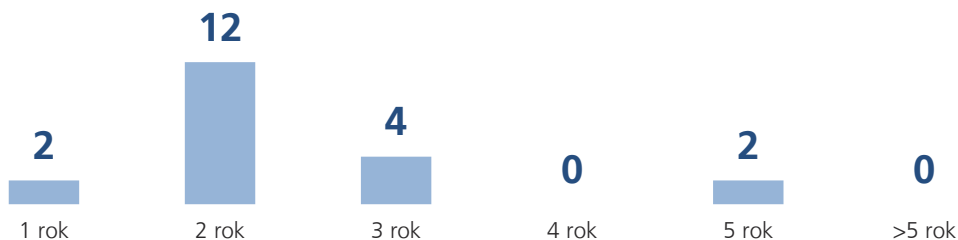
Värdeåret är 1954.

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.

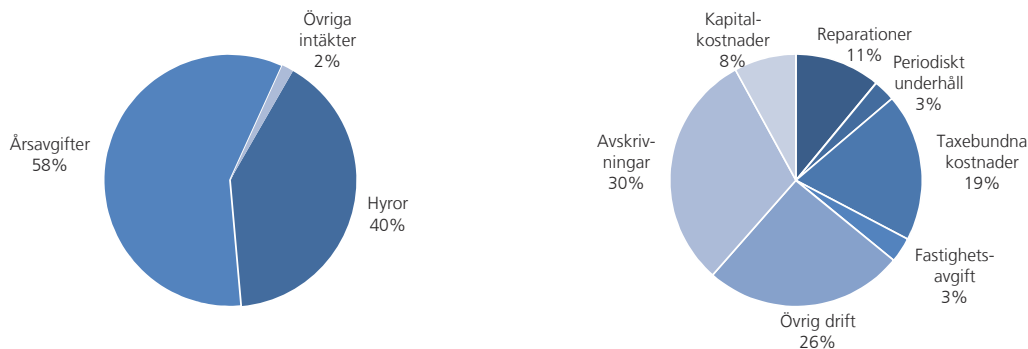
Föreningens ekonomi

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 ianspråktas | 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 | | | |
|--|-----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
| | 2018-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | ändringsdag |
| 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



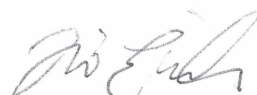
Per-Arne Bråmsgård
Ledamot



Lars-Erik Rikard Carlsson
Ledamot

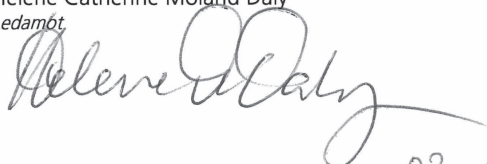


Per Magnus Gabriel Ekman
Ledamot



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 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.

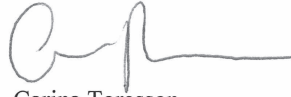
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm den 20 mars 2019



Carina Toresson