



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hexan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 har sitt säte i Solna.

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 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
-----------------	------------------	-------------------

Valberedning

Kristina Jansson
Nathalie Karaoglu

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

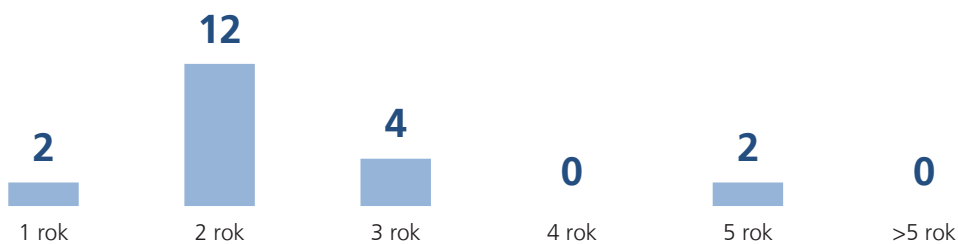
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 845 m², varav 1 239 m² utgör lägenhetsyta och 606 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	2021-01-31
lokal	118 m ²	2020-05-31
lager	12 m ²	2020-06-30
lager	9 m ²	2020-03-31
lager	51 m ²	2022-04-30

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
Belysning vid sopstation	2019	
målat garagedörrar och runt entréer	2018	
Stamspolning	2018	
Renoverat cykelrum	2018	
Bytt torkfläkt i torkrum	2018	
Byte till säkerhetsdörrar hyresrätter	2018	3 st
dragit in fiberbredband	2018	
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
Trädbeskärning	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
Plattläggning gård	2011	
Utvändig Fönsterrenovering	2011 - 2012	Alla fönster mot gård och halva gavlar, ej bottenvåning.
Omputsning 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.

Utfört underhåll forts.

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 källarkorridorer 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	
Ompputsning 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 lägenheter upplåts som hyresrätter. Ett antal lokaler uthyres till externa hyresgäster.

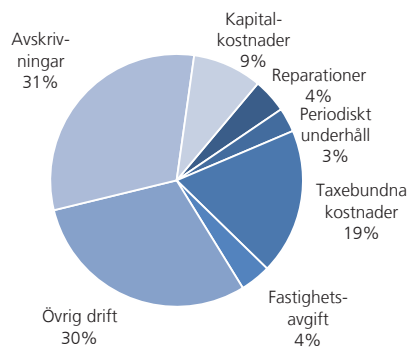
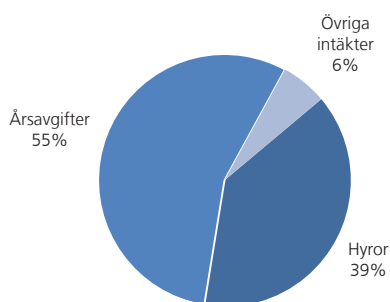
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Vi har ett väldigt lågt ränteläge och samtliga större underhållsarbeten genomförda.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	829 384	1 074 562
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 553 697	1 477 532
Finansiella intäkter	23	29
Minskning långa fordringar	114 430	0
Minskning kortfristiga fordringar	6 730	1 035
Ökning av kortfristiga skulder	0	13 659
	1 674 880	1 492 256
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	963 542	991 458
Finansiella kostnader	142 031	128 688
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	117 288
Minskning av långfristiga skulder	0	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	30 483	0
	1 136 056	1 737 434
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 368 208	829 384
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	538 824	-245 178

*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 1 377 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

Under 2019 gjordes inga större underhåll på fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	804	695	695	681
Hyror/m ² hyresrättsyta	678	1 214	1 215	1 201
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 570	9 992	10 395	10 395
Elkostnad/m ² totalyta	21	23	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	113	129	129	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	20	19	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	77	76	86
Soliditet (%)	53	53	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-47	-134	-186	-1 327
Nettoomsättning (tkr)	1 500	1 478	1 459	1 441

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 239 m² bostäder och 606 m² lokaler.

*På grund av rättning av tidigare felaktig yta på fastighetstaxeringen för bostäder samt lokal (parkering) har nyckeltalen ändrats från och med 2019 trots att ingen förändring av årsavgifter, hyror eller lån har skett.

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	507 538	276 569	-45 600	276 569
S:a bundet eget kapital	17 614 215	276 569	-45 600	17 383 246
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 122 293	-276 569	-88 890	-2 756 834
Årets resultat	-47 300	-47 300	134 490	-134 490
S:a ansamlad förlust	-3 169 594	-323 869	45 600	-2 891 324
S:a eget kapital	14 444 621	-47 300	0	14 491 922

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-47 300
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 845 724
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-276 569
summa balanserat resultat	-3 169 593
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	50 447
att i ny räkning överförs	-3 119 146

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 499 835	1 477 532
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 862	0
Summa rörelseintäkter		1 553 697	1 477 532
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-800 995	-823 262
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 696	-135 340
Personalkostnader	Not 6	-32 851	-32 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-495 448	-491 906
Summa rörelsekostnader		-1 458 989	-1 483 364
RÖRELSERESULTAT		94 708	-5 831
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 031	-128 688
Summa finansiella poster		-142 008	-128 659
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-47 300	-134 490
ÅRETS RESULTAT		-47 300	-134 490

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 448 321	25 927 837
Maskiner	Not 9	4 737	14 211
Inventarier	Not 10	19 373	25 830
Summa materiella anläggningstillgångar		25 472 431	25 967 878
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		181 265	295 695
Summa finansiella anläggningstillgångar		181 265	295 695
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 653 696	26 263 573
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	718 595	529 175
Summa kortfristiga fordringar		718 595	529 175
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		691 338	348 664
Summa kassa och bank		691 338	348 664
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 409 933	877 839
SUMMA TILLGÅNGAR		27 063 629	27 141 412

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
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	507 538
		276 569
Summa bundet eget kapital	17 614 215	17 383 246
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 122 293	-2 756 834
Årets resultat	-47 300	-134 490
Summa fritt eget kapital	-3 169 594	-2 891 324
SUMMA EGET KAPITAL	14 444 621	14 491 922
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 379 695
Summa långfristiga skulder	12 379 695	12 379 695
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	37 736	34 084
Skatteskulder	1 355	0
Övriga skulder	19 496	79 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	180 725
		155 979
Summa kortfristiga skulder	239 312	269 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 063 629	27 141 412

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	2019	2018
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	5 år
Bredband	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	860 603	860 603
Hyror bostäder	188 671	186 433
Hyror lokaler momspliktiga	337 048	335 494
Hyror parkering moms	18 600	18 600
Hyror garage moms	30 000	30 000
Hyror parkering	24 000	24 000
Hyror förråd	2 516	0
Bredbandsintäkter	38 400	22 400
Öresutjämning	-3	2
	1 499 835	1 477 532

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	53 862	0
	53 862	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 666	42 310
	Fastighetsskötsel beställning	21 903	5 923
	Fastighetsskötsel gård beställning	79 035	0
	Snöröjning/sandning	11 509	7 723
	Städning entreprenad	47 707	30 655
	Städning enligt beställning	0	9 004
	Mattvätt/Hyrmattor	6 701	6 058
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	28 105
	Myndighetstillsyn	0	2 652
	Gård	3 018	521
	Serviceavtal	4 218	4 218
	Förbrukningsmateriel	2 608	910
	Brandskydd	12 298	12 297
		231 664	150 375
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	65 470
	Lokaler	5 940	0
	Gemensamma utrymmen	0	8 843
	Tvättstuga	24 569	2 205
	Entré/trapphus	12 753	0
	Lås	1 071	0
	VVS	25 749	21 875
	Värmeanläggning/undercentral	0	26 976
	Bredband	0	28 625
	Vattenskada	0	22 281
		70 082	176 274
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	45 600
	VVS	50 448	0
		50 448	45 600
	Taxebundna kostnader		
	El	38 086	37 566
	Värme	208 369	214 585
	Vatten	32 241	33 450
	Sophämtning/renhållning	20 743	20 447
		299 438	306 048
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 263	38 348
	Kabel-TV	10 897	10 672
	Bredband	34 864	43 970
		86 024	92 990
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 340	51 975
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	800 995	823 262

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	125
	Tele- och datakommunikation	501	483
	Juridiska åtgärder	10 034	16 634
	Inkassering avgift/hyra	850	1 700
	Hysesförluster	0	192
	Revisionsarvode extern revisor	14 347	14 347
	Föreningskostnader	1 186	914
	Förvaltningsarvode	69 653	67 527
	Administration	3 342	3 827
	Korttidsinventarier	14 862	0
	Konsultarvode	5 051	19 878
	Föreningsavgifter	4 930	4 864
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 940	4 850
		129 696	135 340
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	25 000
	Sociala kostnader	7 851	7 855
		32 851	32 855
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	186 236	186 236
	Förbättringar	266 083	262 541
	Markanläggning	27 197	27 197
	Maskiner	9 474	9 474
	Inventarier	6 458	6 458
		495 448	491 906

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 957 768	29 872 768
	Nyanskaffningar	0	85 000
	Utgående anskaffningsvärde	29 957 768	29 957 768
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 029 931	-3 553 957
	Årets avskrivningar enligt plan	-479 516	-475 974
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 509 447	-4 029 931
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 448 321	25 927 837
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 172 379	7 172 379
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 892 000	16 737 000
	Taxeringsvärde mark	20 488 000	12 351 000
		36 380 000	29 088 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 800 000	26 600 000
	Lokaler	3 580 000	2 488 000
		36 380 000	29 088 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-96 033	-86 559
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 474	-9 474
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-105 507	-96 033
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 737	14 211

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 288	0
	Nyanskaffningar	0	32 288
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 288	32 288
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 458	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 458	-6 458
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 916	-6 458
	Redovisat restvärde vid årets slut	19 372	25 830

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	39 614	38 090
	Skattefordran	0	10 365
	Momsavräkning	2 111	0
	Klientmedel hos SBC	676 870	480 720
		718 595	529 175

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	276 569	276 569
	Reservering enligt stadgar	276 569	276 569
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande	-45 600	-276 569
	Vid årets slut	507 538	276 569

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,890 %	2 400 000	2 400 000	2024-09-01
	Swedbank	1,125 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
	Swedbank	1,168 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
	Swedbank	1,270 %	6 231 360	6 231 360	2021-10-25
	Swedbank	1,135 %	748 335	748 335	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		12 379 695	12 379 695	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			12 379 695	12 379 695	

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	7 855	7 855
	Ränta	25 270	19 210
	Avgifter och hyror	122 600	103 914
		180 725	155 979

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av hyresrätternas kök samt utebelysning gård planeras under 2020.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 12,3 2020



Per-Arne Brånsgård
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 30,3 2020



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 2019.

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 2019 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 2019 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.

d

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 30 mars 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	860 000	860 603	860 000
Hyror bostäder	186 000	188 671	186 000
Hyror lokaler momspliktiga	336 000	337 048	419 000
Hyror parkering moms	37 000	18 600	23 000
Hyror garage moms	30 000	30 000	37 000
Hyror parkering	24 000	24 000	24 000
Hyror förråd	0	2 516	0
Bredbandsintäkter	38 000	38 400	39 000
Öresutjämning	0	-3	0
Övriga intäkter	0	53 862	0
	1 511 000	1 553 697	1 588 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-45 000	-42 666	-43 000
Fastighetsskötsel beställning	-16 000	-21 903	-20 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-11 000	-79 035	-11 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-11 509	-5 000
Städning entreprenad	-32 000	-47 707	-25 000
Städning enligt beställning	-7 000	0	-6 000
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-6 701	-7 000
Myndighetstillsyn	-3 000	0	0
Gård	-1 000	-3 018	-1 000
Serviceavtal	-5 000	-4 218	-5 000
Förbrukningsmateriel	-9 000	-2 608	-10 000
Brandskydd	-13 000	-12 298	-17 000
	-155 000	-231 664	-150 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-98 000	0	-36 000
Lokaler	0	-5 940	0
Tvättstuga	0	-24 569	0
Entré/trapphus	0	-12 753	0
Lås	0	-1 071	0
VVS	0	-25 749	0
	-98 000	-70 082	-36 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-50 448	0
	0	-50 448	0
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-38 086	-34 000
Värme	-224 000	-208 369	-224 000
Vatten	-34 000	-32 241	-32 000
Sophämtning/renhållning	-22 000	-20 743	-20 000
	-320 000	-299 438	-310 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	-40 263	-39 000
Kabel-TV	-12 000	-10 897	-11 000
Bredband	-46 000	-34 864	-30 000
	-98 000	-86 024	-80 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-63 358	-63 340	-52 000
	-63 358	-63 340	-52 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-501	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-10 034	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 347	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 186	-2 000
Förvaltningsarvode	-71 000	-69 653	-69 000
Administration	-3 000	-3 342	-3 000
Korttidsinventarier	0	-14 862	0
Konsultarvode	0	-5 051	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 930	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 940	-5 000
	-102 000	-129 696	-101 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-30 000	-25 000	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-7 851	-8 000
	-39 000	-32 851	-33 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-187 000	-186 236	-187 000
Förbättringar	-267 000	-266 083	-267 000
Markanläggning	-28 000	-27 197	-28 000
Maskiner	-10 000	-9 474	-10 000
Inventarier	-7 000	-6 458	0
	-499 000	-495 448	-492 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 374 358 -1 458 989 -1 254 000

RÖRELSERESULTAT

136 642 94 708 334 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Låneräntor	-111 000	-142 031	-111 000
	-111 000	-142 008	-111 000

RESULTAT

25 642 -47 300 223 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE