



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hexan



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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

Helene Catherine Moland Daly	Ordförande
Per-Arne Bråmsgård	Ledamot
Lars-Erik Rikard Carlsson	Ledamot
Kristina Marie Ljungblom	Ledamot
Johan Tobias Tryvall	Ledamot
Bernice Abigale Elizabeth Örnevik	Ledamot

Lars Göran Andersson	Suppleant
Per Magnus Gabriel Ekman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Kristina Jansson
Nathalie Karaoglu

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

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.

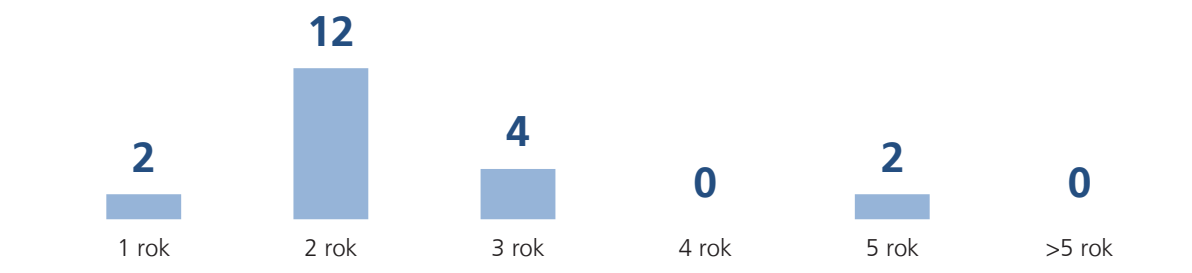
Värdeåret är 1954.

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	2022-01-31
lokal	118 m ²	2023-05-31
lager	12 m ²	2021-06-30
lager	9 m ²	2021-03-31
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
Uppfräschning av trapphus	2020	målning och lagning av väggar och golv
Uppfräschning av uteplats	2020	plantering, plattsättning, möbler, belysning
Belysning utegård	2020	
Kök hyresgäst	2020	renovering av hyresgäst kök
Radonmätning	2020	utan anmärkning
Målat om källarutrymmen	2020	
Bytt branddörrar källaren	2020	
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
Omläggning av tak	2011 - 2012	
Omputsning av fasad	2011	Fasad mot gård och halva gavlar
Byte fönster	2011	Gavel väst, 2 balkongdörrar, samtliga takfönster, och 1:rok lägenheternas fönster.

Utfört underhåll forts.

Plattläggning gård	2011	
Utvändig Fönsterrenovering	2011 - 2012	Alla fönster mot gård och halva gavlar, ej bottenvåning.
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 avloppsledning	2008 - 2009	
Energideklaration	2007 - 2008	
Byte elmätare	2007	
Byte vattenmätare	2007	
Ny tvättmaskin	2007	
Radonmätning	2007 - 2008	
Besiktning av vatten-, värme- och avloppsledning	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

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för året och den hänsyn som visats under pandemin. Styrelsen önskar att vi fortsatt gemensamt ansvarar för vår interna och externa miljö.

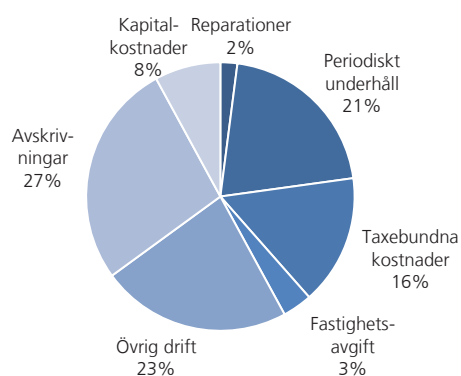
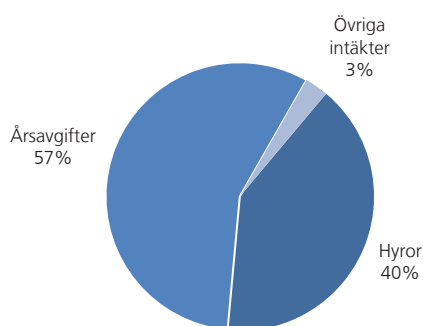
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och vi kommer att genomföra viss amortering under året om inget oförutsett inträffar. Föreningen har dessutom bundet kapital i de tre hyreslägenheter vi besitter. Med tanke på att samtliga stora underhållsarbeten är genomförda är låneläget på en normal nivå.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 368 208	829 384
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 514 705	1 553 697
Finansiella intäkter	17	23
Minskning långa fordringar	0	114 430
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 730
	1 514 722	1 674 880
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 177 322	963 542
Finansiella kostnader	143 648	142 031
Ökning av kortfristiga fordringar	862	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	48 588	30 483
	1 870 420	1 136 056
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 012 510	1 368 208
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-355 698	538 824

*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 1 429 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

Generellt ett lugnt år för föreningen under pandemin. Uppfräschning av våra gemensamma utrymmen genomfördes för att öka trivsel för oss boende.

I uppfräschningen ingick ny uteplats, mer belysning och rengöring och målning av trapphus. Vi renoverade också en av våra hyresgästers kök då det var nödvändigt och tackar för alla medlemmars tålamod under denna period.

Radonmätning genomfördes även i utvalda lägenheter som var utan anmärkning, dvs inom gränsvärdena.

Styrelsen genomförde även en amortering på 500 000 SEK på ett av föreningen lån.

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: 22

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	804	804	695	695
Hyror/m ² hyresrättsyta	682	678	1 214	1 215
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 103	11 570	9 992	10 395
Elkostnad/m ² totalyta	19	21	23	19
Värmekostnad/m ² totalyta	106	113	129	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	77	77	76
Soliditet (%)	54	53	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-297	-47	-134	-186
Nettoomsättning (tkr)	1 510	1 500	1 478	1 459

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 239 m² bostäder och 606 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	733 660	276 569	-50 447	507 538
S:a bundet eget kapital	17 840 337	276 569	-50 447	17 614 215
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 395 716	-276 569	3 147	-3 122 293
Årets resultat	-296 958	-296 958	47 300	-47 300
S:a ansamlad förlust	-3 692 674	-573 527	50 447	-3 169 594
S:a eget kapital	14 147 663	-296 958	0	14 444 621

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-296 958
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 119 146
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-276 569</u>
summa balanserat resultat	-3 692 673

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>284 916</u>
-3 407 757

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 510 097	1 499 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 608	53 862
Summa rörelseintäkter		1 514 705	1 553 697
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 033 596	-800 995
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 874	-129 696
Personalkostnader	Not 6	-32 852	-32 851
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-490 711	-495 448
Summa rörelsekostnader		-1 668 033	-1 458 989
RÖRELSERESULTAT		-153 327	94 708
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 648	-142 031
Summa finansiella poster		-143 631	-142 008
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-296 958	-47 300
ÅRETS RESULTAT		-296 958	-47 300

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	24 968 805	25 448 321
Maskiner	Not 9	0	4 737
Inventarier	Not 10	12 915	19 373
Summa materiella anläggningstillgångar		24 981 720	25 472 431
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		181 265	181 265
Summa finansiella anläggningstillgångar		181 265	181 265
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 162 985	25 653 696
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	533 399	718 595
Summa kortfristiga fordringar		533 399	718 595
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		521 698	691 338
Summa kassa och bank		521 698	691 338
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 055 097	1 409 933
SUMMA TILLGÅNGAR		26 218 082	27 063 629

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
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	733 660	507 538
Summa bundet eget kapital		17 840 337	17 614 215
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 395 716	-3 122 293
Årets resultat		-296 958	-47 300
Summa fritt eget kapital		-3 692 674	-3 169 594
SUMMA EGET KAPITAL		14 147 663	14 444 621
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 648 335	12 379 695
Summa långfristiga skulder		5 648 335	12 379 695
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 231 360	0
Leverantörsskulder		10 261	37 736
Skatteskulder		2 395	1 355
Övriga skulder		23 744	19 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	154 324	180 725
Summa kortfristiga skulder		6 422 084	239 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 218 082	27 063 629

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 ianspråktagande 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	2020	2019
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	Fullt avskriven	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

	2020	2019
Årsavgifter	860 603	860 603
Hyror bostäder	193 118	188 671
Hyror lokaler momspliktiga	314 976	337 048
Hyror lokaler	20 755	0
Hyror parkering moms	18 200	18 600
Hyror garage moms	30 000	30 000
Hyror parkering	24 000	24 000
Hyror förråd	10 065	2 516
Bredbandsintäkter	38 400	38 400
Öresutjämning	-20	-3
	1 510 097	1 499 835

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	4 608	53 862
		4 608	53 862
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 693	42 666
	Fastighetsskötsel beställning	14 010	21 903
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 074	79 035
	Snöröjning/sandning	8 560	11 509
	Städning entreprenad	55 908	47 707
	Städning enligt beställning	1 268	0
	Mattvätt/Hyrmattor	7 469	6 701
	Myndighetstillsyn	8 233	0
	Gemensamma utrymmen	1 604	0
	Gård	4 128	3 018
	Serviceavtal	4 217	4 218
	Förbrukningsmateriel	13 206	2 608
	Brandskydd	13 481	12 298
		184 851	231 664
	Reparationer		
	Lokaler	0	5 940
	Tvättstuga	4 014	24 569
	Entré/trapphus	0	12 753
	Lås	493	1 071
	VVS	0	25 749
	Ventilation	10 613	0
	Mark/gård/utemiljö	22 275	0
		37 395	70 082
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	169 156	0
	Entré/trapphus	131 286	0
	VVS	0	50 448
	Balkonger/altaner	75 529	0
		375 971	50 448
	Taxebundna kostnader		
	El	35 089	38 086
	Värme	195 241	208 369
	Vatten	33 565	32 241
	Sophämtning/renhållning	21 021	20 743
		284 916	299 438
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 036	40 263
	Kabel-TV	11 069	10 897
	Bredband	34 977	34 864
		86 082	86 024
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 380	63 340
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 033 596	800 995

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	645	501
	Juridiska åtgärder	4 626	10 034
	Inkassering avgift/hyra	1 350	850
	Revisionsarvode extern revisor	14 346	14 347
	Föreningskostnader	416	1 186
	Styrelseomkostnader	1 189	0
	Förvaltningsarvode	70 858	69 653
	Administration	2 358	3 342
	Korttidsinventarier	0	14 862
	Konsultarvode	5 076	5 051
	Föreningsavgifter	4 970	4 930
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 040	4 940
		110 874	129 696
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	25 000
	Sociala kostnader	7 852	7 851
		32 852	32 851
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	186 236	186 236
	Förbättringar	266 083	266 083
	Markanläggning	27 197	27 197
	Maskiner	4 737	9 474
	Inventarier	6 458	6 458
		490 711	495 448

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 957 768	29 957 768
	Utgående anskaffningsvärde	29 957 768	29 957 768
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 509 447	-4 029 931
	Årets avskrivningar enligt plan	-479 516	-479 516
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 988 963	-4 509 447
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 968 805	25 448 321
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 172 379	7 172 379
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 892 000	15 892 000
	Taxeringsvärde mark	20 488 000	20 488 000
		36 380 000	36 380 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	32 800 000	32 800 000
	Lokaler	3 580 000	3 580 000
		36 380 000	36 380 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	110 244	110 244
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	110 244	110 244
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-105 507	-96 033
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 737	-9 474
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-110 244	-105 507
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	4 737
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 288	32 288
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 288	32 288
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 915	-6 458
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 458	-6 458
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 373	-12 916
	Redovisat restvärde vid årets slut	12 915	19 372

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	39 614	39 614
	Momsavräkning	2 973	2 111
	Klientmedel hos SBC	490 812	676 870
		533 399	718 595

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	507 538	276 569
	Reservering enligt stadgar	276 569	276 569
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande	-50 447	-45 600
	Vid årets slut	733 660	507 538

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,960 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,966 %	1 500 000	2 000 000	Rörligt
	Swedbank	1,270 %	6 231 360	6 231 360	2021-10-25
	Swedbank	0,890 %	2 400 000	2 400 000	2024-09-01
	Swedbank	0,970 %	748 335	748 335	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		11 879 695	12 379 695	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 231 360	0	
			5 648 335	12 379 695	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 879 695 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	25 000
	Sociala avgifter	0	7 855
	Ränta	20 678	25 270
	Avgifter och hyror	133 646	122 600
		154 324	180 725

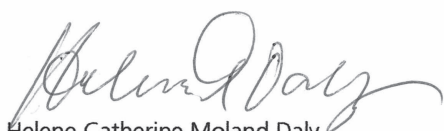
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi kommer att fortsätta renovera våra hyresgästers kök så fort pandemin är mer under kontroll.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 18 / 3 2021



Helene Catherine Moland Daly
Vice ordförande



Per-Arne Bråmsgård
Ledamot



Lars-Erik Rikard Carlsson
Ledamot



Kristina Marie Ljungblom
Ledamot

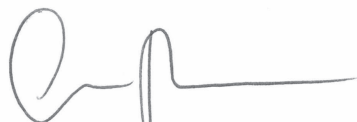


Johan Tobias Tryvall
Ledamot



Bernice Abigale Elizabeth Örnevik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2021



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 2020.

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 2020 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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.

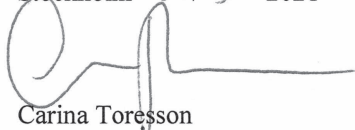
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 31/3 2021



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	860 000	860 603	860 000
Hyror bostäder	193 000	193 118	186 000
Hyror lokaler momspliktiga	291 000	314 976	336 000
Hyror lokaler	35 000	20 755	0
Hyror parkering moms	37 000	18 200	37 000
Hyror garage moms	30 000	30 000	30 000
Hyror parkering	24 000	24 000	24 000
Hyror förråd	10 000	10 065	0
Bredbandsintäkter	38 000	38 400	38 000
Öresutjämnning	0	-20	0
Övriga intäkter	0	4 608	0
	1 518 000	1 514 705	1 511 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-45 000	-42 693	-45 000
Fastighetskötsel beställning	-14 000	-14 010	-16 000
Fastighetskötsel gård beställning	-27 000	-10 074	-11 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-8 560	-6 000
Städning entreprenad	-50 000	-55 908	-32 000
Städning enligt beställning	-5 000	-1 268	-7 000
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-7 469	-7 000
Myndighetstillsyn	0	-8 233	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 604	0
Gård	-2 000	-4 128	-1 000
Serviceavtal	-5 000	-4 217	-5 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-13 206	-9 000
Brandskydd	-13 000	-13 481	-13 000
	-181 000	-184 851	-155 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-113 000	0	-98 000
Tvättstuga	0	-4 014	0
Lås	0	-493	0
Ventilation	0	-10 613	0
Mark/gård/utemiljö	0	-22 275	0
	-113 000	-37 395	-98 000
Periodiskt underhåll			
Hyseslägenheter	-200 000	-169 156	0
Entré/trapphus	0	-131 286	0
Balkonger/altaner	0	-75 529	0
	-200 000	-375 971	0
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-35 089	-40 000
Värme	-217 000	-195 241	-224 000
Vatten	-33 000	-33 565	-34 000
Sophämtning/renhållning	-22 000	-21 021	-22 000
	-312 000	-284 916	-320 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 000	-40 036	-40 000
Kabel-TV	-12 000	-11 069	-12 000
Bredband	-37 000	-34 977	-46 000
	-91 000	-86 082	-98 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-64 000	-64 380	-63 358
	-64 000	-64 380	-63 358
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-645	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-4 626	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 346	-15 000
Föreningskostnader	-2 000	-416	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-1 189	0
Förvaltningsarvode	-74 000	-70 858	-71 000
Administration	-4 000	-2 358	-3 000
Konsultarvode	0	-5 076	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 970	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 040	-5 000
	-106 000	-110 874	-102 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-25 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-7 852	-9 000
	-39 000	-32 852	-39 000
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	0	-4 737	-10 000
Inventarier	-7 000	-6 458	-7 000
	-489 000	-490 711	-499 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 595 000	-1 668 033	-1 374 358
RÖRELSERESULTAT	-77 000	-153 327	136 642
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	17	0
Låneräntor	-111 000	-143 648	-111 000
	-111 000	-143 631	-111 000
RESULTAT	-188 000	-296 958	25 642

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