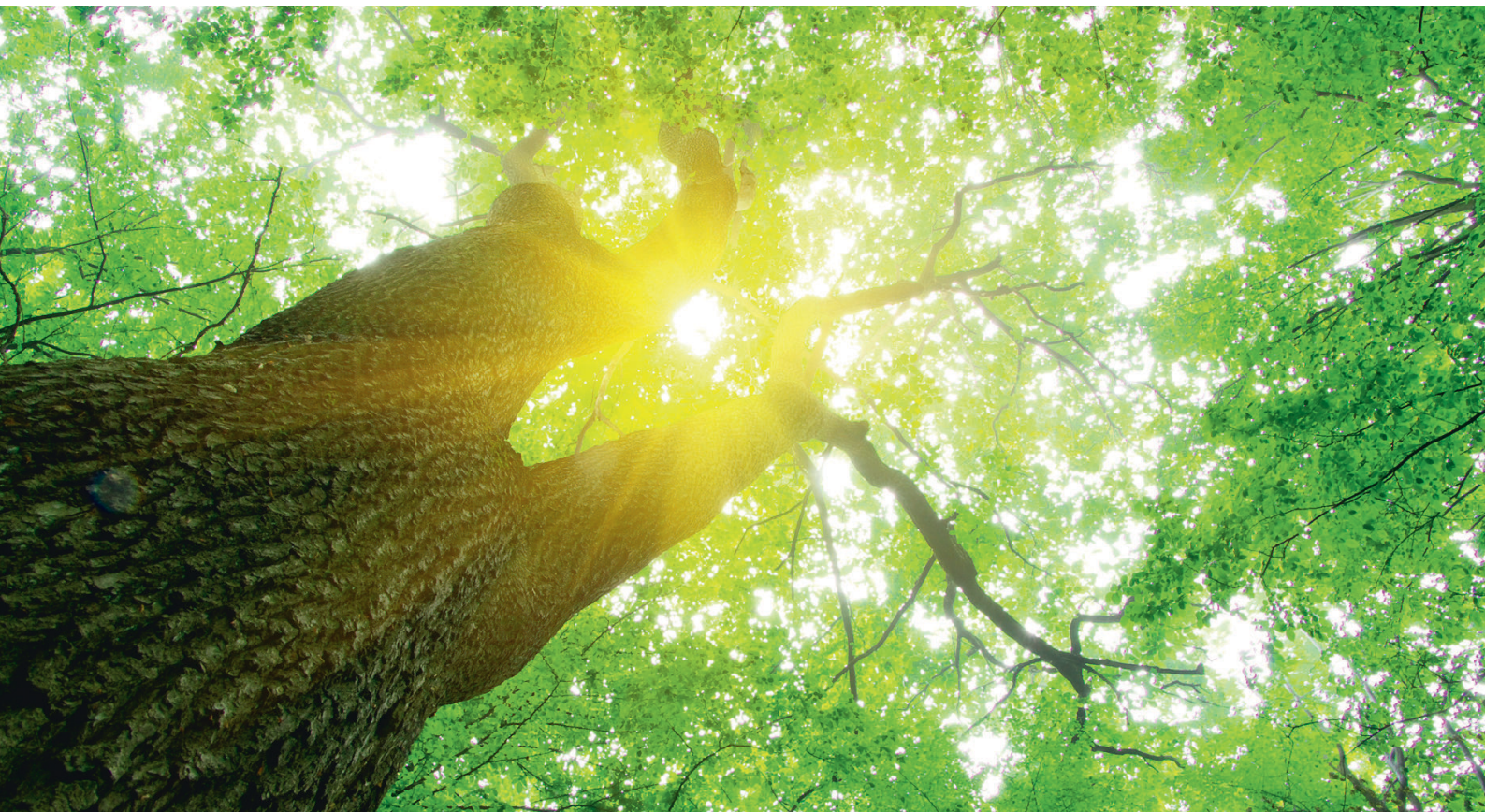




2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hexan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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

Lars Göran Andersson	Suppleant
Anne Josefina Ridemalm	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 2020-05-18.

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.

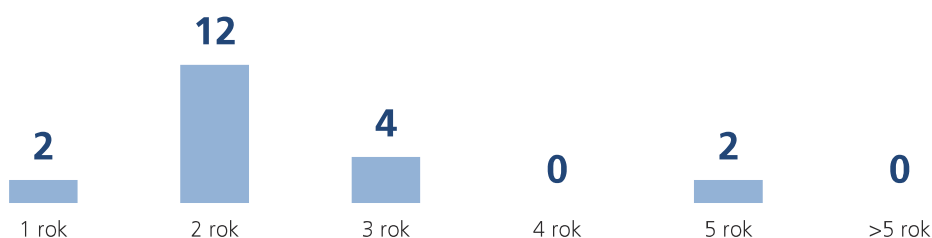
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 845 m², varav 1 239 m² utgör boyta 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	2022-06-30
lager	9 m ²	2022-03-31
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
Brandinspektion med åtgärder	2021	uppsättning av skyltar, ledbelysning, utbyte av brandsläckare
Ny avgasare vattenpump	2021	
Större trädgårdsarbete	2021	fällning av gamla träd, rensning av buskar
uppfrysning av trapphus	2020	målning och lagning av väggar och golv
Uppfrysning 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	
Stampolning	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 fönster	2013	
Stensättning mur	2013	slutförande av stenar för säkring av mur på framsidan
Renovering av 2 hyreslägenheter	2013	Omfattande ytskiktsrenovering
Stampolning	2013	inkl filmning av stammar
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 fortsättning	År	Kommentar
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 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	
Avfuktningsskåp 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

Styrelsen vill tacka samtliga medlemmar för ett gott samarbete under året.

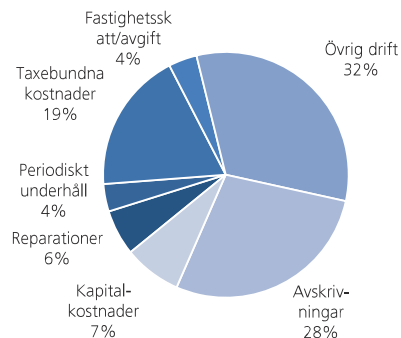
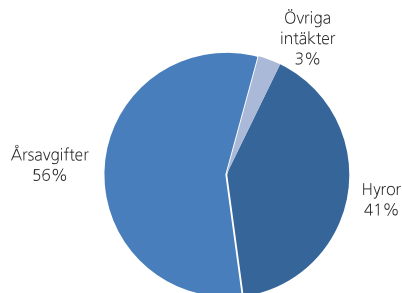
Föreningens ekonomi

Överlag en god ekonomi där belåningen relaterat till alla åtgärder som gjorts genom åren. Framåt ser vi inga större planerade kostnader utan istället möjligheter till amortering. Föreningen besitter även kapital i de tre hyreslägenhet som finns i fastigheten.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 008 262	1 368 208
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 527 092	1 514 705
Finansiella intäkter	18	17
Ökning av kortfristiga skulder	6 827	0
	1 533 937	1 514 722
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 111 112	1 177 322
Finansiella kostnader	130 538	143 648
Ökning av kortfristiga fordringar	2 732	5 110
Minskning av långfristiga skulder	0	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	48 588
	1 244 382	1 874 668
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 297 818	1 008 262
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	289 555	-359 946

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Då vi följer underhållsplanen noga och således har genomfört alla större åtgärder som planerats har det varit ett lugnt år.

Ett av föreningen träd blåste ner vilket fick till åtgärd att vi gick igenom alla träd och buskar för rensning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	804	804	804	695
Hyror/m ² hyresrättsyta	694	682	678	1 214
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 103	11 103	11 570	9 992
Elkostnad/m ² totalyta	22	19	21	23
Värmekostnad/m ² totalyta	110	106	113	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	17	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	78	77	77
Soliditet (%)	54	54	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-201	-297	-47	-134
Nettoomsättning (tkr)	1 520	1 510	1 500	1 478

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	725 313	276 569	-284 916	733 660
S:a bundet eget kapital	17 831 990	276 569	-284 916	17 840 337
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 684 327	-276 569	-12 042	-3 395 716
Årets resultat	-200 513	-200 513	296 958	-296 958
S:a ansamlad förlust	-3 884 840	-477 082	284 916	-3 692 674
S:a eget kapital	13 947 150	-200 513	0	14 147 663

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-200 513
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 407 757
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-276 569
summa balanserat resultat	-3 884 839

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	63 586
att i ny räkning överförs	-3 821 253

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 520 001	1 510 097
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 091	4 608
Summa rörelseintäkter		1 527 092	1 514 705
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-937 568	-1 033 596
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 118	-110 874
Personalkostnader	Not 6	-39 426	-32 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-485 974	-490 711
Summa rörelsekostnader		-1 597 086	-1 668 033
RÖELSERESULTAT		-69 993	-153 327
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 538	-143 648
Summa finansiella poster		-130 520	-143 631
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-200 513	-296 958
ÅRETS RESULTAT		-200 513	-296 958

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	24 489 289	24 968 805
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	6 458	12 915
Summa materiella anläggningstillgångar		24 495 746	24 981 720
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		181 265	181 265
Summa finansiella anläggningstillgångar		181 265	181 265
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 677 011	25 162 985
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 291	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	472 202	537 647
Summa kortfristiga fordringar		477 493	537 647
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		869 892	521 698
SBC klientmedel i SHB		0	-4 248
Summa kassa och bank		869 892	517 450
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 347 385	1 055 097
SUMMA TILLGÅNGAR		26 024 396	26 218 082

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
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	725 313	733 660
Summa bundet eget kapital		17 831 990	17 840 337
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 684 327	-3 395 716
Årets resultat		-200 513	-296 958
Summa ansamlad förlust		-3 884 840	-3 692 674
SUMMA EGET KAPITAL		13 947 150	14 147 663
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 879 695	5 648 335
Summa långfristiga skulder		11 879 695	5 648 335
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	6 231 360
Leverantörsskulder		28 611	10 261
Skatteskulder		2 995	2 395
Övriga skulder		22 880	23 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	143 065	154 324
Summa kortfristiga skulder		197 551	6 422 084
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 024 396	26 218 082

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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	Fullt avskriven
Markanläggning	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	860 603	860 603
Hyror bostäder	199 133	193 118
Hyror lokaler momspliktiga	303 136	314 976
Hyror lokaler	35 678	20 755
Hyror parkering moms	13 800	18 200
Hyror garage moms	30 000	30 000
Hyror parkering	29 200	24 000
Hyror förråd	10 065	10 065
Bredbandsintäkter	38 400	38 400
Öresutjämning	-14	-20
	1 520 001	1 510 097

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	5 291	0
	Övriga intäkter	1 800	4 608
		7 091	4 608
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	42 692	42 693
	Fastighetskötsel beställning	14 191	14 010
	Fastighetskötsel gård beställning	101 583	10 074
	Snöröjning/sandning	10 334	8 560
	Städning entreprenad	43 049	55 908
	Städning enligt beställning	11 056	1 268
	Mattvätt/Hyrmattor	7 169	7 469
	Myndighetstillsyn	7 326	8 233
	Gemensamma utrymmen	6 649	1 604
	Gård	29 919	4 128
	Serviceavtal	4 241	4 217
	Förbrukningsmateriel	5 751	13 206
	Brandskydd	12 365	13 481
		296 327	184 851
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 475	0
	Tvättstuga	31 454	4 014
	Källare	7 067	0
	Lås	0	493
	VVS	10 666	0
	Ventilation	0	10 613
	Elinstallationer	45 069	0
	Fönster	5 436	0
	Mark/gård/utemiljö	0	22 275
	Skador/klotter/skadegörelse	1 183	0
		103 349	37 395
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	0	169 156
	Entré/trapphus	0	131 286
	Tak	63 586	0
	Balkonger/altaner	0	75 529
		63 586	375 971
	Taxebundna kostnader		
	El	40 257	35 089
	Värme	203 253	195 241
	Vatten	34 869	33 565
	Sophämtning/renhållning	43 259	21 021
		321 639	284 916
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 434	40 036
	Kabel-TV	11 197	11 069
	Bredband	35 057	34 977
		87 688	86 082
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 980	64 380
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	937 568	1 033 596

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	791	645
	Juridiska åtgärder	26 261	4 626
	Inkassering avgift/hyra	634	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	15 148	14 346
	Föreningskostnader	430	416
	Styrelseomkostnader	0	1 189
	Förvaltningsarvode	72 655	70 858
	Administration	1 987	2 358
	Konsultarvode	6 241	5 076
	Föreningsavgifter	4 880	4 970
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	5 040
		134 118	110 874

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 001	25 000
	Sociala kostnader	9 425	7 852
		39 426	32 852

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	186 236	186 236
	Förbättringar	266 083	266 083
	Markanläggning	27 197	27 197
	Maskiner	0	4 737
	Inventarier	6 458	6 458
		485 974	490 711

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-4 988 963	-4 509 447
	Årets avskrivningar enligt plan	-479 516	-479 516
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 468 480	-4 988 963
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 489 289	24 968 805
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	-110 244	-105 507
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 737
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-110 244	-110 244
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-19 373	-12 915
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 458	-6 458
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-25 831	-19 373
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 457	12 915

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	39 614	39 614
	Momsavräkning	4 662	2 973
	Klientmedel hos SBC	427 926	490 812
	OBS konto	0	4 248
		472 202	537 647

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	733 660	507 538
	Reservering enligt stadgar	276 569	276 569
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande	-284 916	-50 447
	Vid årets slut	725 313	733 660

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Swedbank	0,590 %	1 000 000	1 000 000
	Swedbank	0,600 %	1 500 000	1 500 000
	Swedbank	0,980 %	6 231 360	6 231 360
	Swedbank	0,890 %	2 400 000	2 400 000
	Swedbank	0,590 %	748 335	748 335
	Summa skulder till kreditinstitut		11 879 695	11 879 695
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-6 231 360
			11 879 695	5 648 335

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av kök i resterande två hyreslägenheter planeras att genomföras under 2022–2023.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2022

Helene Moland Daly
Ordförande

Per Arne Bråmsgård
Ledamot

Lars-Erik Rikard Carlsson
Ledamot

Magnus Dahl
Ledamot

Kristina Marie Ljungblom
Ledamot

Tobias Tryvall
Ledamot

Bernice Abigale Elizabeth Örnevik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 / 2022

Carina Toresson

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se