

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hexan



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hexan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2014 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 att läsa om 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 2010-08-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Per-Arne Bråmsgård	Ledamot
Per Magnus Gabriel Ekman	Ledamot
Jim Rickhard Eriksson	Ledamot
Helene Catherine Moland Daly	Ledamot
Johan Tobias Tryvall	Ledamot
Johan Peter Öman	Ledamot

Lars Göran Andersson	Suppleant
Ingmarie Thunberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Kristina Jansson
Emma Righard

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hexametern 3	2003	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.

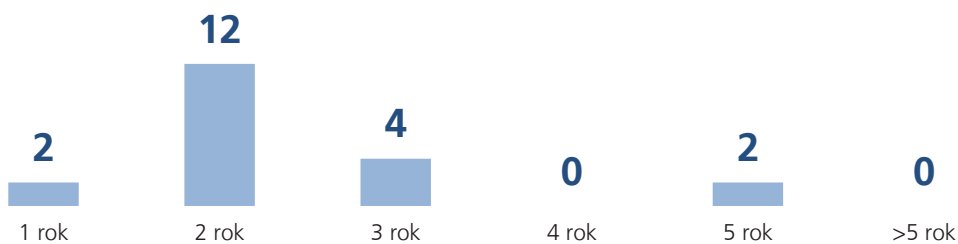
Värdeåret är 1954.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
lokal	261 m ²	2017-01-31
lokal	118 m ²	2017-05-31
lager	12 m ²	2016-06-30
lager	9 m ²	2016-03-31
lager	51 m ²	2016-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omdragning elstigare och byte av matningar till 3fas	2016	
Nya elmätarblock i elskåp trapphus	2016	
Bytt belysning trapphus	2016	
Byte av elcentraler i undercentraler och tvättstugan	2016	
Byte av resterande två entrédörrar fastigheten	2016	
Anlagt 2 nya parkeringsplatser	2016	
Byte av samtliga kvarvarande fönster och balkongdörrar	2016	
Byte av entrédörrar	2015	2 st, port 2:an och 4:an
Asfaltering	2015	
Diverse trädgårdsarbete	2015	
Ny torktumlare	2015	
Underhållsbesiktning	2014	
Slutförde stambyte	2014	Relining källare torkrum ut mot servitut
Trädbeskrning	2014	
Garantibesiktning stambyte	2014	
Energideklaration	2014	
Underhållsplan	2014	
Renovering av 2 hyreslägenheter	2013	Omfattande ytskiktsrenovering inkl filmning av stammar
Stamspolning	2013	slutförande av stenar för säkring av mur på framsidan
Stensättning mur	2013	
Renovering av fönster	2013	
Renovering hyreslägenhet	2012	Omfattande ytskiktsrenovering
Sotning	2012	Rengöring av frånluftsventiler kök/bad
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.
Plattläggning gård	2011	
Utvändig Fönsterrenovering	2011 - 2012	Alla fönster mot gård och halva gavlar, ej bottenvåning.

Utfört underhåll forts.

Nyplantering av gräs och buskar	2010	
Trädgårdsmur och uppfyllnad av marknivån mot gatan	2010	
Nya dagvattenledningar/brunnar	2010	
Isolering och dränering av husgrund	2010	
Ny sopstation	2010	
Anläggning av uteplats med marksten	2010	
Anläggning av 6 st nya p-platser på innergården	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	
Stambyte vatten- o avloppsledningar	2008 - 2009	
Separata vattenmätare	2008 - 2009	(för individuell mätning)
Renovering tvättstuga	2008 - 2009	
Avfuktningssaggregat torkrum	2008 - 2009	
Ny kondensstorktumlare	2008 - 2009	
Stambyte värmeledningar i badrum	2008 - 2009	
Nyrenoverad tvättstuga/torkrum	2008 - 2009	
Ny tvättmaskin	2007	
Byte elmätare	2007	
Besiktning av vatten-, värme- och avloppsledningar	2007	
Byte vattenmätare	2007	
Radonmätning	2007 - 2008	
Energideklaration	2007 - 2008	
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

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering piskbalkong	2017	ev. 2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

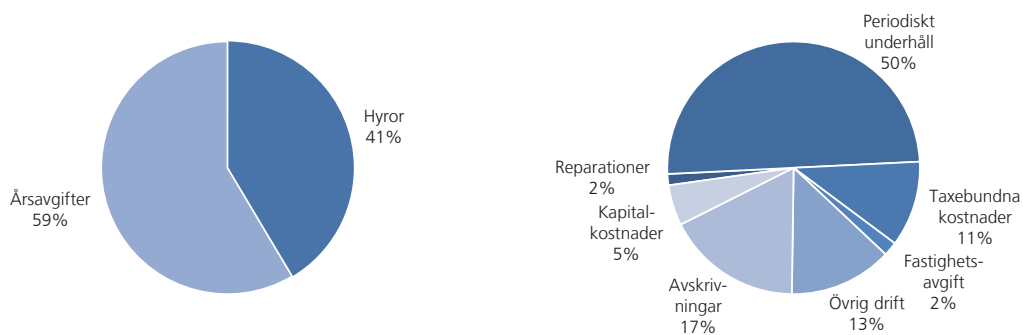
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Nytt förvaltningsavtal	SBC
Snöröjning tak	Karlaplans plåt AB
Fastighetsservice	JQ fastighetsskötsel
Brandskyddsansvarig	JQ fastighetsskötsel

Föreningens ekonomi

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 642 812	1 515 412
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 441 011	1 399 373
Finansiella intäkter	375	434
Minskning kortfristiga fordringar	1 315	27 170
	1 442 701	1 426 977
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	2 143 296	946 781
Finansiella kostnader	144 356	218 834
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	47 370
Minskning av kortfristiga skulder	52 452	86 592
	2 340 105	1 299 576
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	745 408	1 642 812
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-897 404	127 400

*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 1 268 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

Omfattande arbete för att uppdatera elen i huset skedde under året. Vi bytte bland annat undercentraler och centralen i tvättstugan. Belysning byttes i trapphus och vi drog in 3-fas i lägenheternas centraler.

Samtliga resterande fönster och balkongdörrar byttes i fastigheten.

Diverse trädgårdsarbeten skedde samt två nya parkeringsplatser anlades.

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: 22 st
Tillkommande medlemmar: 3 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	681	773	773	743
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 201	1 109	1 100	1 106
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 395	12 037	12 037	12 037
Elkostnad/m ² totalyta	17	19	17	19
Värmekostnad/m ² totalyta	132	146	123	152
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	24	24	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	146	251	258
Soliditet (%)	53	55	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 327	-114	-114	-348
Nettoomsättning (tkr)	1 441	1 399	1 400	1 372

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 510 118	0	0	12 510 118
Upplåtelseavgifter	62 184	0	0	62 184
Kapitaltillskott	4 534 375	0	0	4 534 375
Fond för yttre underhåll	486 800	276 569	-243 529	453 760
S:a bundet eget kapital	17 593 477	276 569	-243 529	17 560 437
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 454 306	-276 569	129 693	-1 307 430
Årets resultat	-1 326 757	-1 326 757	113 836	-113 836
S:a ansamlad förlust	-2 781 063	-1 603 326	243 529	-1 421 266
S:a eget kapital	14 812 414	-1 326 757	0	16 139 171

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 326 757
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 177 737
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-276 569
summa balanserat resultat	-2 781 063

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	486 800
att i ny räkning överförs	-2 294 263

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 441 011	1 399 373
Summa rörelseintäkter		1 441 011	1 399 373
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 978 183	-816 553
Övriga externa kostnader	Not 4	-132 246	-103 945
Personalkostnader	Not 5	-32 868	-26 283
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-480 490	-348 028
Summa rörelsekostnader		-2 623 786	-1 294 809
RÖRELSERESULTAT		-1 182 776	104 564
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		375	434
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 356	-218 834
Summa finansiella poster		-143 981	-218 400
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 326 757	-113 836
ÅRETS RESULTAT		-1 326 757	-113 836

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 26 789 828	27 260 844
Maskiner och inventarier	Not 8 33 159	42 633
Summa materiella anläggningstillgångar	26 822 987	27 303 477
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	295 695	295 695
Summa finansiella anläggningstillgångar	295 695	295 695
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	27 118 682	27 599 172
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 9 453 189	463 350
Summa kortfristiga fordringar	453 189	463 350
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	347 596	1 236 154
Summa kassa och bank	347 596	1 236 154
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	800 785	1 699 504
SUMMA TILLGÅNGAR	27 919 467	29 298 676

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	12 572 302	12 572 302
Kapitaltillskott	4 534 375	4 534 375
Fond för yttre underhåll	486 800	453 760
Summa bundet eget kapital	17 593 477	17 560 437
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 454 306	-1 307 430
Årets resultat	-1 326 757	-113 836
Summa fritt eget kapital	-2 781 063	-1 421 266
SUMMA EGET KAPITAL	14 812 414	16 139 171
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	12 879 695	12 879 695
Summa långfristiga skulder	12 879 695	12 879 695
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	33 464	30 841
Övriga skulder	49 500	58 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	144 394	190 742
Summa kortfristiga skulder	227 358	279 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 919 467	29 298 676

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	120 år	200 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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	843 728	827 188
Hyror bostäder	183 425	181 894
Hyror lokaler momspliktiga	328 151	324 796
Hyror lokaler	4 697	8 052
Hyror parkering moms	14 600	13 800
Hyror garage moms	38 396	11 075
Hyror parkering	28 000	28 800
Hyror garage	0	3 730
Öresutjämning	14	39
	1 441 011	1 399 373

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 215	37 709
	Fastighetsskötsel beställning	29 016	59 336
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 032	0
	Snöröjning/sandning	0	7 730
	Städning entreprenad	30 740	30 325
	Städning enligt beställning	6 094	3 656
	Mattvätt/Hyrmattor	6 904	6 279
	Sotning	0	2 995
	Gemensamma utrymmen	0	2 643
	Gård	479	0
	Förbrukningsmateriel	8 099	3 602
	Störningsjour och larm	4 252	0
	Fordon	0	2 058
		158 831	156 333
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	16 978
	Tvättstuga	563	15 144
	Entré/trapphus	9 659	0
	VVS	1 165	0
	Värmeanläggning/undercentral	10 650	0
	Fönster	18 475	0
	Övrigt	0	-2 000
		40 512	30 122
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	13 082	0
	Entré/trapphus	0	130 818
	Elinstallationer	128 385	0
	Fönster	1 242 008	0
	Mark/gård/utemiljö	0	112 711
		1 383 475	243 529
	Taxebundna kostnader		
	El	28 554	28 100
	Värme	220 219	218 724
	Vatten	34 695	35 695
	Sophämtning/renhållning	19 511	19 541
		302 979	302 059
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 758	30 833
	Kabel-TV	10 387	10 317
		42 145	41 150
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 240	43 360
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 978 183	816 553

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	363	363
	Juridiska Åtgärder	12 919	11 894
	Revisionsarvode extern revisor	13 676	13 676
	Föreningskostnader	0	605
	Fritids- och trivselkostnader	500	0
	Förvaltningsarvode	63 421	60 897
	Administration	2 894	3 382
	Konsultarvode	28 972	3 628
	Föreningsavgifter	4 751	4 751
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 750
		132 246	103 945
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 010	19 999
	Sociala kostnader	7 858	6 284
		32 868	26 283
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	186 236	58 511
	Förbättringar	257 583	257 583
	Markanläggning	27 197	27 197
	Maskiner	9 474	4 737
		480 490	348 028

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 872 768	29 872 768
	Utgående anskaffningsvärde	29 872 768	29 872 768
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 611 924	-2 268 633
	Årets avskrivningar enligt plan	-471 016	-343 291
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 082 940	-2 611 924
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 789 828	27 260 844
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 172 379	7 172 379
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 737 000	14 224 000
	Taxeringsvärde mark	12 351 000	12 826 000
		29 088 000	27 050 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 600 000	25 200 000
	Lokaler	2 488 000	1 850 000
		29 088 000	27 050 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	110 244	62 874
	Nyanskaffningar	0	47 370
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	110 244	110 244
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-67 611	-62 874
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 474	-4 737
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-77 085	-67 611
	Redovisat restvärde vid årets slut	33 159	42 633
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Osäkra kundfordringar	0	292 657
	Värdereglering kundfordringar	0	-292 657
	Skattekonto	38 073	38 067
	Skattefordran	11 745	18 625
	Momsavräkning	5 204	0
	Klientmedel hos SBC	397 812	406 658
	Fordringar	355	0
		453 189	463 350

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början	453 760	177 191	
	Reservering enligt stadgar	276 569	276 569	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande	-243 529	0	
	Vid årets slut	486 800	453 760	

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Swedbank	1,090 %	2 400 000	2 400 000	2019-09-25
Swedbank	1,010 %	1 000 000	1 000 000	2018-08-24
Swedbank	0,450 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Swedbank	1,110 %	6 731 360	6 731 360	2018-10-25
Swedbank	0,480 %	748 335	748 335	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut	12 879 695	12 879 695	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		12 879 695	12 879 695	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 879 695 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER		2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Eventuellt genomförs en renovering av piskbalkongen i fastigheten under 2017.

Dessutom planeras ytterligare elarbete med att dra in 3-fas till köken i fastigheten under året.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Ränta	20 062	24 865
Förutbetalda avgifter och hyror	124 332	165 877
	144 394	190 742

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 7/3 2017



Per-Arne Brångård
Ledamot



Per Magnus Gabriel Ekman
Ledamot



Jim Rickhard Eriksson
Ledamot



Helene Catherine Moland Daly
Ledamot

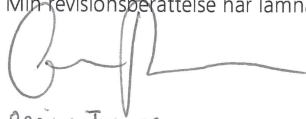


Johan Tobias Tryvall
Ledamot



Johan Peter Öman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/3 2017



Carina Toresson
~~Camilla Lindstraf~~
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 2016.

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 2016 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 de 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 2016 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 revisionsssed 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.

CS

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 17 mars 2017

Toresson Revision AB



Carina Toresson