

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hexan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

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 2002-06-13 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hexametern 3	2003	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

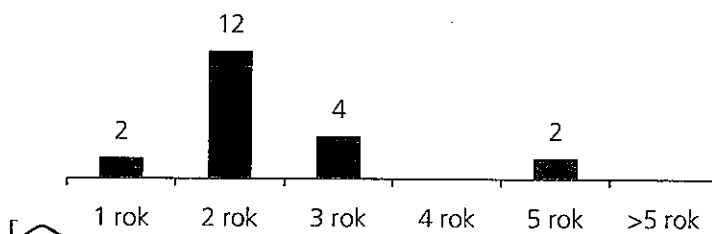
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1740 kvadratmeter, varav 1239 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 501 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
lokal	261 kvm	2009-01-31
lokal	118 kvm	2010-04-30
lager	12 kvm	2010-03-31
lager	9 kvm	2009-03-31
lager	13 kvm	2010-09-30
lager	13 kvm	2011-01-31
lager	39 kvm	2010-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Installation frånluftsfläkt tvättstuga	2009 - 2009	
Målning källarkorridorer och skyddsrum	2009 - 2009	
Ny separat wc i tvättstuga	2009 - 2009	
Ny dusch/wc i tvättstuga	2009 - 2009	
Nya branddörrar till elcentral	2009 - 2009	
Ytterligare en ny tvättmaskin och kondensstorktumlare	2009 - 2009	
Målning trapphus	2009 - 2009	
Stambyte värmeledningar i badrum	2008 - 2009	
Separata vattenmätare	2008 - 2009	(för individuell mätning)
Stambyte vatten- o avloppsledningar	2008 - 2009	
Nyrenoverad tvättstuga/torkrum	2008 - 2009	
Renovering tvättstuga	2008 - 2009	
Ny kondensstorktumlare	2008 - 2009	
Avfuktningssaggregat torkrum	2008 - 2009	
Ny tvättmaskin	2007 - 2007	
Besiktning av vatten-, värme- och avloppsledningar	2007 - 2007	
Energideklaration	2007 - 2008	
Byte elmätare	2007 - 2007	
Radonmätning	2007 - 2008	
Byte vattenmätare	2007 - 2007	
Rörstambyte	2006	1 badrumsstam /4 lgh
Byte radiatortermostater	2006 - 2006	
Skalskydd förbättrat	2006 - 2006	Brytskydd och lås
Renovering av balkonger	2005 - 2005	
Omputsning av fasad	2005 - 2005	Fasad mot gata och halva gavlar

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtit under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Agneta Lovisa Gene Salomonsson	Ledamot
Hans Richard Ericsson	Ledamot
Jan Olof Hammar	Ledamot
Lars Vilhelm Montell	Ledamot
Monica Elisabet Montell	Ledamot
Pierre Agne Vesterlund	Ledamot
Yvonne Birgitta Wahlberg	Ledamot

Anne-Marie Johansson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Ordförande vill tacka för gott utfört arbete under gångna året.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
Anna Karlsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Ann-Christin Hedström	Sammanställande
Anna Karlsson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Polering av trapphuset. Gemensam städdag både vår och höst.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

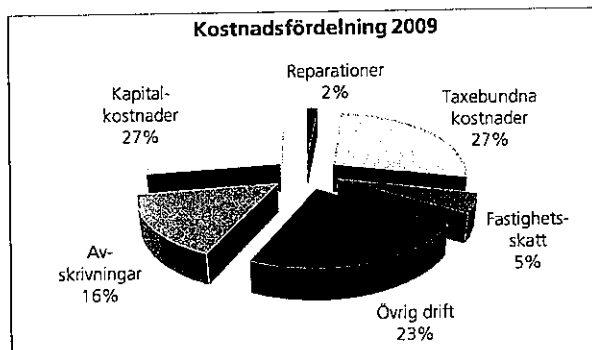
Dränering av grunden runt hela huset påbörjad. Planering för innergården påbörjad.

Övrig information

Byte till billigare försäkring med bättre försäkringskydd har skett under året där även brf-tillägg för samtliga brf-innehavare ingår.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 036 kr
Årsavgifter	563 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Övriga intäkter	20 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	9 kr
Taxebundna kostnader	153 kr
Fastighetsskatt	28 kr
Övrig drift	130 kr
Avskrivningar	90 kr
Kapitalkostnader	153 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1239 kvm bostäder och 501 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	652	662	586	541
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 354	9 480	9 480	9 842
Elkostnad/kvm totalyta	18	20	16	18
Värmekostnad/kvm totalyta	107	96	84	87
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	16	13	12

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

v

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	273 818
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-534 495
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-45 987
summa fritt eget kapital	-306 664

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs -306 664

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 216 706	1 177 290
Övriga rörelseintäkter		34 384	4 241
		1 251 090	1 181 531
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-84 246	-115 151
Reparationer		-15 849	-31 159
Taxebundna kostnader		-266 955	-243 167
Övriga driftskostnader		-32 199	-24 559
Fastighetskatt		-48 730	-47 290
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-83 014	-103 662
Personalkostnader		-26 105	-15 354
Avskrivningar		-156 009	-156 009
		-713 107	-736 352
RÖRELSERESULTAT		537 983	445 179
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 724	3 520
Räntekostnader		-267 082	-468 838
		-263 358	-465 318
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		274 625	-20 139
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-807	-450
		-807	-450
ÅRETS RESULTAT		273 818	-20 589

✓

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	21 354 884	21 510 893
Pågående byggnation	Not 4	4 051 069	1 687 239
Maskiner och inventarier	Not 5	62 874	0
		<u>25 468 826</u>	<u>23 198 132</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Reversfordringar <i>medlemmar</i>		934 763	0
		<u>934 763</u>	<u>0</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 403 589	23 198 132
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		16 827	5 012
Skattefordringar		12 448	0
Övriga fordringar		48 514	3 213 213
Förutbetalda kostnader	Not 6	20 374	6 275
		<u>98 163</u>	<u>3 224 500</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 169 939	122 794
SBC klientmedel i SHB		564 932	2 021 749
		<u>1 734 871</u>	<u>2 144 543</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 833 034	5 369 043
SUMMA TILLGÅNGAR		28 236 624	28 567 175

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 510 118	12 510 118
Upplåtelseavgifter		62 184	62 184
Kapitaltillskott		4 534 375	4 534 379
Fond för yttre underhåll	Not 8	156 136	110 149
		17 262 813	17 216 830
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-580 482	-513 905
Årets resultat		273 818	-20 589
		-306 663	-534 495
SUMMA EGET KAPITAL		16 956 150	16 682 335
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	11 078 763	10 144 000
		11 078 763	10 144 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		23 619	1 461 776
Skatteskulder		451	4 853
Övriga kortfristiga skulder		4 040	0
Upplupna kostnader	Not 10	99 547	188 598
Förutbetalda avgifter och hyror		74 054	85 612
		201 711	1 740 839
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		28 236 624	28 567 175
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	11 100 000	10 900 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%
Stambyte	2,00%	2,00%
Fasad	3,33%	3,33%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	697 692	708 672
Hysesintäkter	519 014	468 618
	1 216 706	1 177 290
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	38 259	41 569
Fastighetsskötsel enl beställn	12 562	24 196
Snöröjning/sandning	0	4 791
Städning entreprenad	24 472	24 426
Sotning	0	2 182
Myndighetstillsyn	0	8 333
Bevakning	2 379	2 036
Gård	4 946	544
Serviceavtal	0	2 711
Förbrukningsmateriel	1 628	4 363
	84 246	115 151
Reparationer		
Entré/trapphus	0	20 693
Ventilation	15 849	0
Elinstallationer	0	8 499
Garage/parkering	0	1 967
	15 849	31 159

	2009	2008
Taxebundna kostnader		
El	31 679	34 465
Värme	185 540	167 614
Vatten	33 785	27 159
Sophämtning/renhållning	13 779	13 000
Grovsopor	2 171	929
	<u>266 955</u>	<u>243 167</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	20 059	15 155
Kabel-TV	12 141	9 404
	<u>32 199</u>	<u>24 559</u>
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 730	47 290
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	2 698	20 625
Revisionsarvode extern revisor	12 098	10 203
Föreningskostnader	2 051	185
Styrelseomkostnader	0	139
Förvaltningsarvode	55 002	0
Förvaltningsarvode	0	53 369
Förvaltningsarvoden övriga	422	647
Administration	2 617	1 550
Korttidsinventarier	0	1 252
Konsultarvode	0	7 863
Föreningsavgifter	4 295	3 999
Medlemsavgift SBC ek för	3 830	3 830
	<u>83 014</u>	<u>103 662</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	20 000	11 751
Sociala kostnader	6 105	3 603
	<u>26 105</u>	<u>15 354</u>
Avskrivningar		
Byggnad	58 511	58 511
Förbättringar	97 498	97 498
	<u>156 009</u>	<u>156 009</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	713 107	736 352
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	22 133 351	22 547 715
Nyanskaffningar	0	-414 364
Utgående anskaffningsvärde	<u>22 133 351</u>	<u>22 133 351</u>

L

Not 3 forts.	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-622 457	-466 448
Årets avskrivningar enligt plan	-156 009	-156 009
Utgående avskrivning enligt plan	-778 467	-622 457

Planenligt restvärde vid årets slut	21 354 884	21 510 893
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 172 379	7 172 379

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 239 000	9 239 000
Taxeringsvärde mark	6 090 000	6 090 000
	15 329 000	15 329 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	13 000 000	13 000 000
Lokaler	2 329 000	2 329 000
	15 329 000	15 329 000

Not 4	2009-12-31	2008-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Stambyte	4 051 069	1 687 239
	4 051 069	1 687 239

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	62 874	0
Utgående anskaffningsvärde	62 874	0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan (påbörjas 2010)	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	0

Redovisat restvärde vid årets slut	62 874	0
---	---------------	----------

Not 6	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	5 409	3 833
Kabel-TV	0	2 442
SBC	14 965	0
	20 374	6 275

Not 7

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	-4	0	4 534 379
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	156 136	45 987	0	110 149
Summa bundet eget kapital	17 262 813	45 983	0	17 216 830
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-580 482	-45 987	-20 590	-513 905
Årets resultat	273 818	273 818	20 590	-20 589
Summa ansamlad förlust	-306 663	227 831	0	-534 495
Summa eget kapital	16 956 150	273 814	0	16 682 335

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2009	2008
Vid årets början	110 149	64 162
Reservering enligt stadgar	45 987	45 987
Vid årets slut	156 136	110 149

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

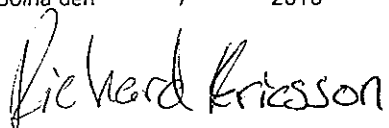
	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	4,940 %	1 500 000	1 500 000	2010-02-25
Swedbank Hypotek AB	1,650 %	5 900 000	5 900 000	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek AB	0,870 %	2 744 000	2 744 000	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek AB	2,720 %	934 763	0	2010-01-08
Summa skulder till kreditinstitut		11 078 763	10 144 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		11 078 763	10 144 000	

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Värme	26 300	22 601
Extern revisor	10 500	10 000
Arvoden	15 881	15 876
Sociala avgifter	4 923	5 100
Ränta	41 943	130 719
El	0	4 302
	99 547	188 598

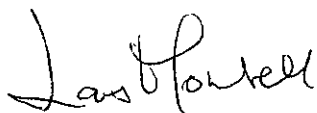
Solna den 3, 5 2010



Hans Richard Ericsson
Ledamot



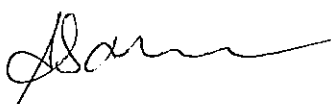
Jan Olof Hammar
Ledamot



Lars Vilhelm Montell
Ledamot



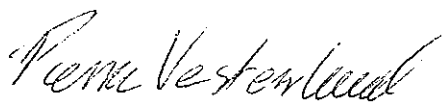
Monica Elisabet Montell
Ledamot



Agneta Lovisa Gene Salomonsson
Ledamot

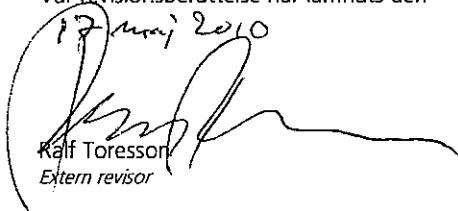


Yvonne Birgitta Wahlberg
Ledamot

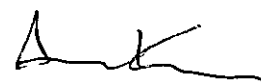


Pierre Agne Vesterlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4, 5 2010

17 maj 2010


Ralf Toresson
Extern revisor



Anna Karlsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hexan

Org nr 769608-4529

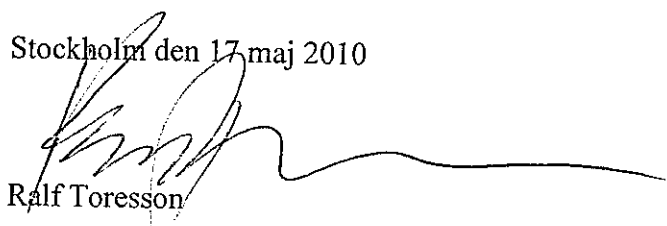
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hexan för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 maj 2010


Ralf Toresson