

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hexan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 2010-08-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hexametern 3	2003	Solna

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

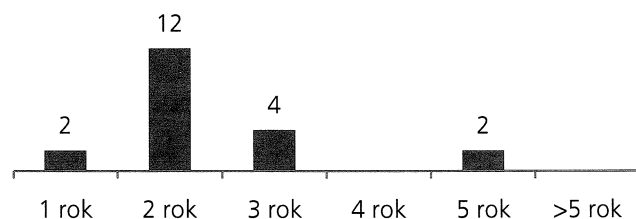
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 500 kvadratmeter, varav 1 239 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 261 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



u

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
lokal	261 kvm	2012-01-31
lokal	118 kvm	
lager	12 kvm	
lager	9 kvm	
lager	13 kvm	2013-03-31
lager	51 kvm	2013-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

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

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Nytt förvaltningsavtal	Sbc

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtit under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Montell	Ordförande
Harald Jensås	Ledamot
Helene Moland	Ledamot
Agneta Salomonsson	Ledamot
Jan Hammar	Ledamot
Monica Montell	Ledamot
Carolina Mårtens	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Hammar, Lars Montell, Monica Montell och Agneta Salomonsson

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
Anna Karlsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Ingmarie Thunberg	Sammankallande
Anna Karlsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2011-06-20. Extra stämma med anledning av beslut om renovering utöver tak.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Omläggning av tak. (Ny takpapp, nya takpannor, ny plåt, snöskyddsräcken, underhåll avrinningsränna över balkonger, extraisolering av 1:rok lägenheterna.)

Omputsning av fasad mot gården, samt de delar av gavlar som inte gjordes 2005.

Byte av ett antal fönster, samt renovering av fönster mot gården.

Plattläggning på gården.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Eventuellt underhåll av hyreslägenheter, uppträskning av ytskikt.

Övrig information

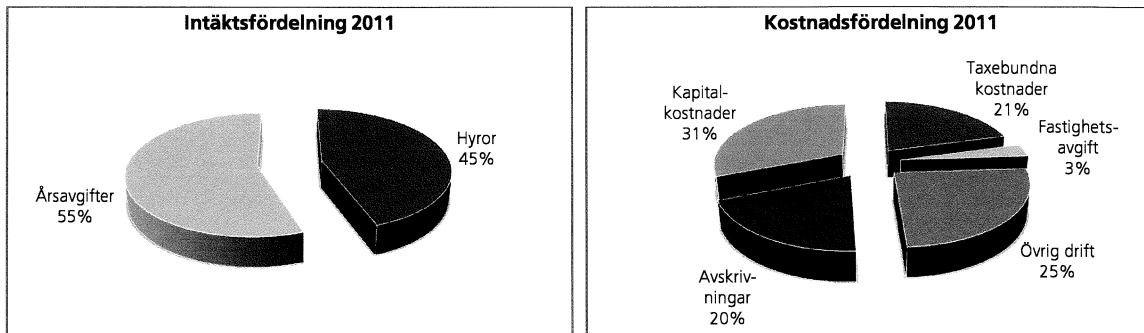
Ordförande vill tacka styrelsen för bra arbete under året som gått.

Föreningens ekonomi

Efter omfattande renoveringar de senaste åren har vi nu en ekonomi som täcker löpande utgifter. Styrelsen kommer under 2012 se över hur vi långsiktigt kan uppjobba sparat kapital för buffert. De tillgångar föreningen har i dagsläget ligger i de tre hyreslägenheter som föreningen har i fastigheten.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2011-10-01 med 14 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 239 kvm bostäder och 261 kvm lokaler. Verklig yta lokaler 464 kvm.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	675	652	652	662
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 109	1 072	1 052	944
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 285	10 354	10 354	9 480
Elkostnad/kvm totalyta	16	20	18	20
Värmekostnad/kvm totalyta	112	122	107	96
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	19	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta	236	109	153	269

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Handwritten mark

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-31 013
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-230 865
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-44 463
summa ansamlad förlust	-306 341

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-306 341**

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



RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 301 131	1 236 344
Övriga rörelseintäkter		2 876	-2 499
		1 304 007	1 233 845
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-183 706	-138 441
Reparationer		-8 063	-32 597
Periodiskt underhåll		0	-206 520
Taxebundna kostnader		-273 525	-296 919
Övriga driftskostnader		-33 413	-29 774
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-44 250	-43 750
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-92 723	-102 238
Personalkostnader		-26 033	-26 149
Avskrivningar		-264 447	-248 582
		-926 160	-1 124 970
RÖRELSERESULTAT		377 848	108 875
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 513	879
Räntekostnader		-411 374	-190 091
		-408 861	-189 212
ÅRETS RESULTAT		-31 013	-80 337

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	26 226 750	25 118 759
Pågående byggnation	Not 4	2 167 191	1 240 944
Maskiner och inventarier	Not 5	37 724	50 299
		28 431 665	26 410 002
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Reversfordringar		748 335	934 763
		748 335	934 763
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 180 000	27 344 765
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		17 735	18 235
Övriga fordringar		124 994	45 290
Förutbetalda kostnader	Not 6	9 843	9 432
Upplupna intäkter		2 875	0
		155 447	72 957
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		13 558	172 709
SBC klientmedel i SHB		497 132	650 797
		510 690	823 507
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		666 137	896 464
SUMMA TILLGÅNGAR		29 846 137	28 241 229

u

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
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	4 534 375
Fond för yttre underhåll	Not 8	44 463	200 599
		17 151 140	17 307 276
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-275 328	-351 126
Årets resultat		-31 013	-80 337
		-306 341	-431 464
SUMMA EGET KAPITAL		16 844 799	16 875 812
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 9	1 182 998	0
Skulder till kreditinstitut	Not 10	10 892 335	11 078 763
		12 075 333	11 078 763
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		670 176	44 892
Övriga kortfristiga skulder		19 496	19 613
Upplupna kostnader	Not 11	70 240	88 838
Förutbetalda avgifter och hyror		166 093	133 310
		926 005	286 653
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		29 846 137	28 241 229
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	13 500 000	11 100 000
Ansvarförbindelser		inga	inga

w

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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50 %	0,50 %
Stambyte	2,00 %	2,00 %
Fasad	3,33 %	3,33 %
Markanläggning	2,00 %	
Maskiner	20,00 %	20,00 %

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	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	722 118	697 692
Hysesintäkter	579 013	538 652
	1 301 131	1 236 344

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	39 824	44 880
Fastighetsskötsel enl beställn	110 173	34 495
Snöröjning/sandning	2 036	8 995
Städning entreprenad	25 736	28 449
Städning enligt beställning	2 255	2 536
Mattvätt/Hyrmattor	0	9 267
Gård	656	8 346
Serviceavtal	2 654	1 349
Förbrukningsmateriel	372	124
	183 706	138 441

Reparationer		
Hyseslägenheter	0	161
Gemensamma utrymmen	714	0
Tvättstuga	0	217
VVS	0	19 745
Värmeanläggning/undercentral	0	11 469
Ventilation	7 350	0
Elinstallationer	0	1 006
	8 063	32 597

	2011	2010
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	206 520
	0	206 520
Taxebundna kostnader		
El	28 673	35 656
Värme	194 694	211 481
Vatten	34 165	33 458
Sophämtning/renhållning	15 992	13 861
Grovsopor	0	2 464
	273 525	296 919
Övriga driftskostnader		
Försäkring	23 397	22 363
Kabel-TV	10 016	7 411
	33 413	29 774
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 250	43 750
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	2 190	0
Hysesförluster	0	16 827
Befarade förluster	5 555	0
Revisionsarvode extern revisor	15 176	14 190
Föreningskostnader	0	691
Styrelseomkostnader	39	0
Förvaltningsarvode	55 303	56 912
Administration	2 121	4 049
Korttidsinventarier	0	300
Föreningsavgifter	7 808	4 739
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 530
	92 723	102 238
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
Sociala kostnader	6 033	6 149
	26 033	26 149
Avskrivningar		
Byggnad	58 511	58 511
Förbättringar	177 496	177 496
Markanläggning	15 865	0
Maskiner	12 575	12 575
	264 447	248 582
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	926 160	1 124 970

w

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26 133 233	22 133 351
Nyanskaffningar	1 359 863	3 999 882
Utgående anskaffningsvärde	27 493 096	26 133 233
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 014 474	-778 467
Årets avskrivningar enligt plan	-251 872	-236 007
Utgående avskrivning enligt plan	-1 266 346	-1 014 474
Planenligt restvärde vid årets slut	26 226 750	25 118 759
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	7 172 379	7 172 379
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 195 000	8 195 000
Taxeringsvärde mark	6 626 000	6 626 000
	14 821 000	14 821 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	13 000 000	13 000 000
Lokaler	1 821 000	1 821 000
	14 821 000	14 821 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Tak-, fasad- och fönsterarbeten	2 167 191	0
Markarbete	0	1 240 944
	2 167 191	1 240 944
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	62 874	62 874
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	62 874	62 874
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-12 575	0
Årets avskrivningar enligt plan	-12 575	-12 575
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 150	-12 575
Redovisat restvärde vid årets slut	37 724	50 299

h

Not 6	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	5 915	5 652
Kabel-TV	2 573	2 431
Avtal Fastighetsägarna	1 355	1 349
	9 843	9 432

Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		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 enligt not nedan	44 463	44 463	-200 599	200 599
Summa bundet eget kapital	17 151 140	44 463	-200 599	17 307 276
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-275 328	-44 463	120 262	-351 126
Årets resultat	-31 013	-31 013	80 337	-80 337
Summa ansamlad förlust	-306 341	-75 476	200 599	-431 464
Summa eget kapital	16 844 799	-31 013	0	16 875 812

Not 8	2011	2010
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	200 599	156 136
Reservering enligt stadgar	44 463	44 463
lanspråktagande	-200 599	0
Vid årets slut	44 463	200 599

Not 9	Räntesats	2011-12-31	2010-12-31
CHECKRÄKNINGSKREDIT			
Beviljad kredit		2 400 000	0
Utnyttjat kreditbelopp	4,150 %	1 182 998	0

Not 10	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
Swedbank Hypotek AB	3,500 %	748 335	934 763	2012-10-10
Swedbank Hypotek AB	3,290 %	1 000 000	1 000 000	2012-10-25
Swedbank Hypotek AB	4,380 %	2 000 000	2 000 000	2015-09-25
Swedbank Hypotek AB	3,495 %	7 144 000	7 144 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		10 892 335	11 078 763	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		10 892 335	11 078 763	

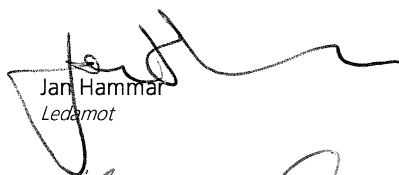
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 892 335 Kr.

Not 11	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Extern revisor	14 000	12 500
Arvoden	15 646	15 882
Sociala avgifter	4 916	4 990
Ränta	35 678	20 517
El	0	3 188
Grovsopor	0	176
Värme	0	31 585
	70 240	88 838

Solna den 21/5 2012



Lars Montell
Ordförande



Jan Hammar
Ledamot



Harald Jensås
Ledamot



Helene Moland
Ledamot



Monica Montell
Ledamot



Agneta Salomonsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

23/5 2012



Ralf Toresson
Extern revisor

/

2012

23/5 2012



Anna Karlsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hexan

Org nr 769608-4529

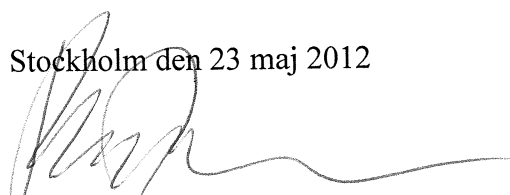
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hexan för år 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att 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 23 maj 2012



Ralf Toresson