

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hexan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

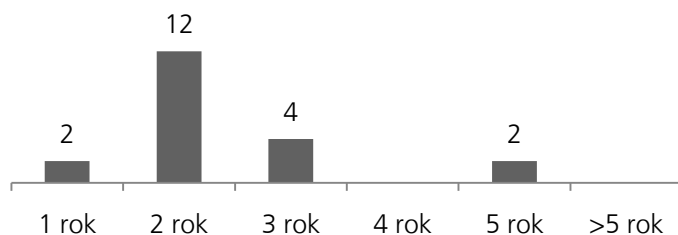
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1954.

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 samt 3 lägenheter och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
lokal	261 kvm	2012-01-31
lokal	118 kvm	2011-04-30
lager	12 kvm	2011-03-31
lager	9 kvm	2011-06-30
lager	13 kvm	2013-03-31
lager	51 kvm	2013-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering hyreslägenhet	2012	Omfattande ytskicksrenovering
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 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	
Ny dusch/wc i tvättstuga	2009	
Installation frånluftsfläkt tvättstuga	2009	
Nya branddörrar till elcentral	2009	
Ny separat wc i tvättstuga	2009	
Målning källarkorridor och skyddsrum	2009	
Ytterligare en ny tvättmaskin och kondensstorktumlare	2009	
Målning trapphus	2009	
Avfuktningssaggregat torkrum	2008 - 2009	
Ny kondensstorktumlare	2008 - 2009	
Renovering tvättstuga	2008 - 2009	
Stambyte värmeledningar i badrum	2008 - 2009	
Stambyte vatten- o avloppsledningar	2008 - 2009	
Nyrenoverad tvättstuga/torkrum	2008 - 2009	
Separata vattenmätare	2008 - 2009	(för individuell mätning)
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 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Helene Catherine Moland	Ordförande
Harald Jensås	Vice ordförande
Johan Tobias Axelsson	Sekreterare
Johan Peter Öman	Ledamot
Christian Alexander Todoran	Ledamot

Ingmarie Thunberg	Suppleant
Carolina Anna Cecilia Mårtens	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision
Lars Montell	Ordinarie Intern	

Valberedning

Kerstin Andersson	Sammanställande
Ann-Marie Johansson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Omfattande renovering av en hyreslägenhet på Virebergsvägen 2 genomfördes under 2012.

Frivillig matavfallshantering infördes under 2012.

Sotning

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Markarbete gårdsplan ska enligt planerna genomföras under 2013

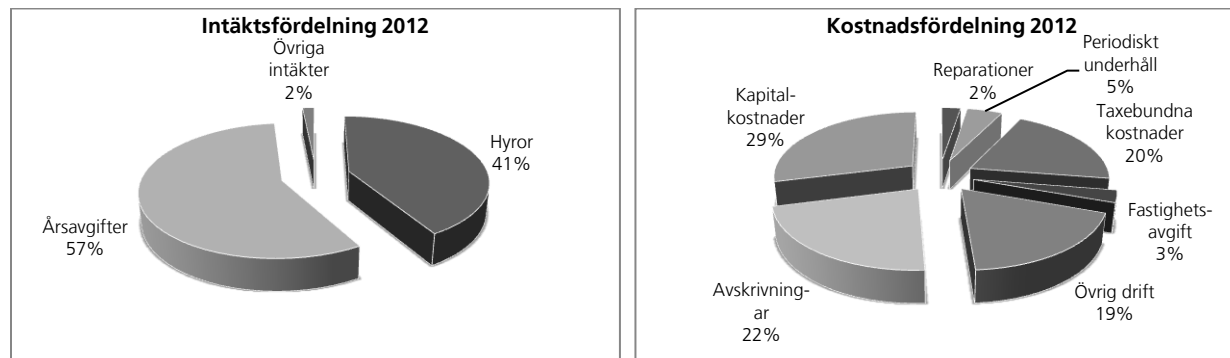
Renovering av behovsprövade fönster sker under 2013

Övrig information

Ordförande vill tacka styrelsen och alla "snöröjare" och "gräsklippare" för bra arbete under året som har gått!

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



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

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	743	675	652	652
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 120	1 109	1 072	1 052
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 423	11 285	10 354	10 354
Elkostnad/kvm totalyta	18	19	24	18
Värmekostnad/kvm totalyta	151	130	141	107
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	23	22	19
Kapitalkostnader/kvm totalyta	295	274	127	153

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-129 922
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-306 341
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-44 463
summa ansamlad förlust	-480 726

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	74 035
att i ny räkning överförs	-406 691

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 374 986	1 301 131
Övriga rörelseintäkter		21 820	2 876
		1 396 807	1 304 007
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-119 220	-183 706
Reparationer		-38 840	-8 063
Periodiskt underhåll		-74 035	0
Taxebundna kostnader		-307 517	-273 525
Övriga driftskostnader		-34 825	-33 413
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-45 510	-44 250
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-96 987	-92 723
Personalkostnader		-32 006	-26 033
Avskrivningar		-335 895	-264 447
		-1 084 835	-926 160
RÖRELSERESULTAT		311 971	377 848
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 212	2 513
Räntekostnader		-443 106	-411 374
		-441 894	-408 861
ÅRETS RESULTAT		-129 922	-31 013

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 28 222 183	26 226 750
Pågående byggnation	Not 4 0	2 167 191
Maskiner och inventarier	Not 5 25 150	37 724
	28 247 332	28 431 665
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Reversfordringar	335 695	748 335
	335 695	748 335
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	28 583 027	29 180 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	17	0
Skattefordringar	16 475	17 735
Övriga fordringar	57 810	124 994
Förutbetalda kostnader	Not 6 8 789	9 843
Upplupna intäkter	0	2 875
	83 091	155 447
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 198 855	13 558
SBC klientmedel i SHB	531 397	497 132
	1 730 252	510 690
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 813 343	666 137
SUMMA TILLGÅNGAR	30 396 370	29 846 137

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	88 926	44 463
		17 195 603	17 151 140
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-350 804	-275 328
Årets resultat		-129 922	-31 013
		-480 726	-306 341
SUMMA EGET KAPITAL		16 714 877	16 844 799
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 9	0	1 182 998
Skulder till kreditinstitut	Not 10	13 292 335	10 892 335
		13 292 335	12 075 333
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		34 161	670 176
Övriga kortfristiga skulder		45 034	19 496
Upplupna kostnader	Not 11	155 229	70 240
Förutbetalda avgifter och hyror		154 735	166 093
		389 158	926 005
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		30 396 370	29 846 137
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	13 500 000	13 500 000
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 alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50 %
Stambyte	2,00%	2,00 %
Fasad	3,00%	3,33 %
Takförbättring	2,50%	2,50%
Fönster	10,00%	
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	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	795 379	722 118
Hysesintäkter	579 608	579 013
	1 374 986	1 301 131

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	39 830	39 824
Fastighetsskötsel enl beställn	30 169	110 173
Snöröjning/sandning	1 190	2 036
Städning entreprenad	26 528	25 736
Städning enligt beställning	535	2 255
Sotning	12 767	0
Gård	1 233	656
Serviceavtal	5 685	2 654
Förbrukningsmateriel	1 223	372
Fordon	60	0
	119 220	183 706

Reparationer		
Fastighet förbättringar	16 912	0
Gemensamma utrymmen	0	714
Tvättstuga	5 294	0
Entré/trapphus	9 056	0
Lås	200	0
Värmeanläggning/undercentral	7 377	0
Ventilation	0	7 350
	38 840	8 063

Not 2 fortsättning

Periodiskt underhåll

Lägenhet	2012 74 035	2011 0
	74 035	0

Taxebundna kostnader

El	26 484	28 673
Värme	226 152	194 694
Vatten	38 082	34 165
Sophämtning/renhållning	16 800	15 992
Grovsopor	0	0
	307 517	273 525

Övriga driftskostnader

Försäkring	24 533	23 397
Kabel-TV	10 292	10 016
	34 825	33 413

Fastighetskatt/Kommunal avgift

45 510 **44 250**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	55	0
Juridiska åtgärder	0	2 190
Befarade förluster	0	5 555
Revisionsarvode extern revisor	13 626	15 176
Föreningskostnader	11 907	0
Styrelseomkostnader	200	39
Förvaltningsarvode	57 800	55 303
Administration	2 754	2 121
Föreningsavgifter	6 114	7 808
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 530
	96 987	92 723

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	24 354	20 000
Sociala kostnader	7 652	6 033
	32 006	26 033

Avskrivningar

Byggnad	58 511	58 511
Förbättringar	237 612	177 496
Markanläggning	27 197	15 865
Maskiner	12 575	12 575
	335 895	264 447

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 084 835 **926 160**

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27 493 096	26 133 233
Nyanskaffningar	2 318 753	1 359 863
Utgående anskaffningsvärde	29 811 849	27 493 096
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 266 346	-1 014 474
Årets avskrivningar enligt plan	-323 320	-251 872
Utgående avskrivning enligt plan	-1 589 666	-1 266 346
Planenligt restvärde vid årets slut	28 222 183	26 226 750
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	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Tak-, fasad- och fönsterarbeten	0	2 167 191
	0	2 167 191
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
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	-25 150	-12 575
Årets avskrivningar enligt plan	-12 575	-12 575
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-37 725	-25 150
Redovisat restvärde vid årets slut	25 149	37 724
Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	6 206	5 915
Kabel-TV	2 583	2 573
Avtal Fastighetsägarna	0	1 355
	8 789	9 843

**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	0	0	4 534 375
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	88 926	44 463	0	44 463
Summa bundet eget kapital	17 195 603	44 463	0	17 151 140
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-350 804	-44 463	-31 013	-275 328
Årets resultat	-129 922	-129 922	31 013	-31 013
Summa ansamlad förlust	-480 726	-174 385	0	-306 341
Summa eget kapital	16 714 877	-129 922	0	16 844 799

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	44 463	200 599
Reservering enligt stadgar	44 463	44 463
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande	0	-200 599
Vid årets slut	88 926	44 463

Not 9

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2012-12-31	2011-12-31
Beviljad kredit		0	2 400 000
Utnyttjat kreditbelopp	4,150 %	0	1 182 998

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
Swedbank Hypotek AB	2,610 %	748 335	748 335	2013-11-11
Swedbank Hypotek AB	2,680 %	1 000 000	1 000 000	2014-09-25
Swedbank Hypotek AB	4,380 %	2 000 000	2 000 000	2015-09-25
Swedbank Hypotek AB	2,950 %	7 144 000	7 144 000	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek AB	2,580 %	2 400 000	0	2014-10-24
Summa skulder till kreditinstitut		13 292 335	10 892 335	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		13 292 335	10 892 335	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 292 335 Kr.

Not 11	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Extern revisor	13 950	14 000
Arvoden	20 000	15 646
Sociala avgifter	6 284	4 916
Ränta	50 637	35 678
El	2 351	0
Värme	34 667	0
Fastighetskötsel	10 428	0
Fastighetsförbättringar	16 912	0
	155 229	70 240

Solna den / 2013

Helene Catherine Moland
Ordförande

Harald Jensås
Vice ordförande

Johan Tobias Axelsson
Sekreterare

Christian Alexander Todoran
Ledamot

Johan Peter Öman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Ralf Toresson
Extern revisor

Lars Montell
Intern revisor