

BRF SERGEANTEN 2

Org nr 769615-0361

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009

Styrelsen för Brf Sergeanten 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2009 t.o.m. 31 december 2009, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har per den 28 september 2007 förvärvat fastigheten Sergeanten 2 i Solna kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i sju våningar med totalt 96 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 8 565 m². Föreningen disponerar över 78 parkeringsplatser varav 67 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Väsentliga servitut

Fastigheten har belastande servitut avseende underjordiska ledningar, tunnelbana, gemensamma gångvägar, parkeringsplatser samt krigsbranddamm.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, fastighetsjour, trappstädning, snöröjning samt sophämtning under perioden 1 mars 2008 - 1 juni 2010. Trädgårdsskötsel, hissjour och besiktning hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år tre kan beräknas till 105 000 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 1 juli 2008 - 31 december 2010.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 17 oktober 2007. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 18 oktober 2007.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 8.

Avräkning mot entreprenören

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2009. Entreprenören har svarat för föreningens kostnader samt uppburit intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2009 följande utseende:

Anskaffningsvärde*	350 055 000	Lån	84 000 000
		Insatser	117 027 000
		Upplåtelseavgifter	149 028 000
	<u>350 055 000</u>		<u>350 055 000</u>

* i anskaffningsvärdet ingår kostnad för besiktning med 300 000 kr.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 350 051 279 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2008. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Årsavgifter

Under år 2009 var årsavgifterna oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 736kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrad årsavgift fr.o.m. den 1 januari 2010.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 165 (168) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under mars 2008 och avslutades under januari 2009. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 16 (sex) överlåtelser slett.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2009 hat följande sammansättning:

Joakim Jarleman	Ledamot	Ordförande
Johan Asperyd	Ledamot	
Hans-Gunnar Johansson	Ledamot	
Christer Sundell	Ledamot	
Julia Tysén	Ledamot	
Lars-Krister Nilsson	Suppleant	
Per Axel Waern	Suppleant	
Anna-Maria Falk	Suppleant	
Anna Sundquist	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Jan Carles, Lennart Wirén, Jan Granmar, Curt Stener och Linda Langevik ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit elva (sex) st. protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ingela Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Per Olov Nützmann Sammankallande
Åsa Dahlenborg
Kerstin Sundell

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 14 september 2006.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Resultatdisposition

Entreprenören har svarat för föreningens drift- och kapitalkostnader samt uppburit alla intäkter fram till avräkningstidpunkten.

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

årets resultat	502 693
För år 2009 föreslår styrelsen att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	214 125
i ny räkning överföres	288 568
	502 693

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Jan

		090101	080101
RESULTATRÄKNING	NOT	-091231	-081231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		6 285 252	0
Hysesintäkter garage, p-platser	1	577 990	0
Summa intäkter		6 863 242	0
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-332 930	0
Taxebundna kostnader	3	-1 106 260	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-62 975	0
Kabel-TV		-221 760	0
Fastighetsskatt		-32 930	-268 000
Entreprenör enligt avtal		-282 885	268 000
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 039 740	0
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-3 245	0
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-47 587	0
Revisionsarvode		-30 000	0
Arvode för ekonomisk förvaltning		-110 000	0
Övriga externa kostnader		-4 000	0
Summa övriga externa kostnader		-194 832	0
Avskrivningar	5	-274 880	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		4 353 790	0
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		22 268	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191	0
Räntekostnader för fastighetslån		-3 867 320	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-3 845 243	0
RESULTAT FÖRE SKATT		508 547	0
Skatt		-5 854	0
ÅRETS RESULTAT		502 693	0

Resultaträkningen för 2009 speglar perioden från månadskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 januari 2009 t.o.m. den 31 december 2009.

Resultaträkningen för 2008 avser endast fastighetsskatt för räkenskapsåret, varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår.

BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

349 776 399

230 053 869

Summa materiella anläggningstillgångar

349 776 399

230 053 869

Summa anläggningstillgångar

349 776 399

230 053 869

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

1 170

27 042

Fordran entreprenör

10 208

0

Skattefordringar

269 234

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

28 743

0

Avräkningskonto förvaltare

1 737 609

1 697 786

Summa kortfristiga fordringar

2 046 964

1 724 828

Kassa och bank

Bank

59 219

21 696 690

Summa kassa och bank

59 219

21 696 690

Summa omsättningstillgångar

2 106 183

23 421 518

SUMMA TILLGÅNGAR

351 882 582

253 475 387

BALANSRÄKNING NOT 091231 081231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser 117 027 000 251 825 000

Upplåtelseavgifter 149 028 000 0

Summa bundet eget kapital 266 055 000 251 825 000

Fritt eget kapital

Årets resultat 502 693 0

Summa fritt eget kapital 502 693 0

Summa eget kapital 266 557 693 251 825 000

Långfristiga skulder 8

Fastighetslån 83 642 160 0

Summa långfristiga skulder 83 642 160 0

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån 183 960 0

Leverantörsskulder 77 101 0

Skuld entreprenör 0 1 382 321

Skatteskulder 306 784 268 066

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 9 1 114 884 0

Summa kortfristiga skulder 1 682 729 1 650 387

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 351 882 582 253 475 387

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 84 000 000 84 000 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

As

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Årets avskrivningar uppgår till 274 880 kronor. Planerad avskrivning för byggnad för 2010 uppgår till 302 365 kronor.

Föreningens fastighet har under året åsatts värdeår 2008 och därmed erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för fördelning av posterna byggnad respektive mark i balansräkningen.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas avseende aktuellt år. Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

NOTER

1 Hyra garage/parkering

	2009	2008
Hyra garage	683 400	0
Outhyrda garage	-135 603	0
Hyra parkeing	45 600	0
Outhyrda p-platser	-15 407	0
	577 990	0

2 Fastighetsskötsel

	2009	2008
Fastighetsskötsel	330 000	0
Hyra av entrématta	2 355	0
Klottersanering	575	0
	332 930	0

3 Taxebundna kostnader

	2009	2008
El	206 121	0
Uppvärmning	655 134	0
Vatten	123 179	0
Sophämtning	121 826	0
	1 106 260	0

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2009	2008
Styrelsearvode	37 500	0
Sociala kostnader	10 087	0
	47 587	0

5 Byggnader och mark

	091231	081231
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	180 053 869	54 000 000
Inköp	119 997 410	126 053 869
Omklassificeringar	-25 174 470	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	274 876 809	180 053 869
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-274 880	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-274 880	0
Akkumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	50 000 000	50 000 000
Omklassificeringar	25 174 470	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	75 174 470	50 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	349 776 399	230 053 869
Taxeringsvärden byggnader	135 293 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
	172 293 000	67 000 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	091231	081231
Förutbetalda försäkringspremier	10 263	0
Förutbetalda Kabel-TV kostnader	18 480	0
	28 743	0

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	251 825 000		
Ökning av insatskapital		14 230 000	
Omfördelning av insatskapital	-134 798 000	134 798 000	
Årets resultat			502 693
Belopp vid årets utgång	117 027 000	149 028 000	502 693

8 Långfristiga skulder

	091231	081231
1. Stadshypotek, ränta 5,11 %, bundet till 2010-03-30	16 752 120	0
2. Stadshypotek, ränta 5,02 %, bundet till 2011-03-30	16 768 500	0
3. Stadshypotek, ränta 5,07 %, bundet till 2012-03-30	16 768 500	0
4. Stadshypotek, ränta 5,11 %, bundet till 2013-03-30	16 768 500	0
5. Stadshypotek, ränta 5,13 %, bundet till 2014-03-30	16 768 500	0
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-183 960	0
	83 642 160	0

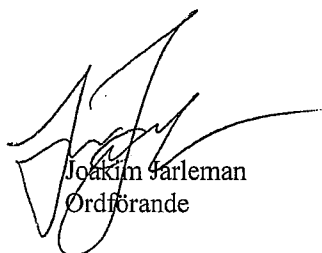
1. Ursprungligt lånebelopp 16 800 000 kr, utbetalt 2009-02-04
2. Ursprungligt lånebelopp 16 800 000 kr, utbetalt 2009-02-04
3. Ursprungligt lånebelopp 16 800 000 kr, utbetalt 2009-02-04
4. Ursprungligt lånebelopp 16 800 000 kr, utbetalt 2009-02-04
5. Ursprungligt lånebelopp 16 800 000 kr, utbetalt 2009-02-04

ger

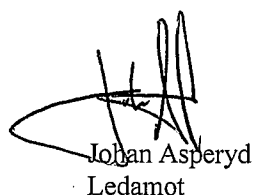
9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	091231	081231
Upplupna revisionsarvoden	30 000	0
Upplupna styrelsearvoden	17 500	0
Upplupna sociala kostnader	5 499	0
Upplupna utgiftsräntor	355 422	0
Förskottsbetalda årsavgifter	553 824	0
Upplupna elkostnader	18 895	0
Upplupna värmekostnader	90 439	0
Upplupna vattenkostnader	8 529	0
Upplupna renhållningskostnader	24 513	0
Upplupna kostnader, JM reglering	10 263	0
	1 114 884	0

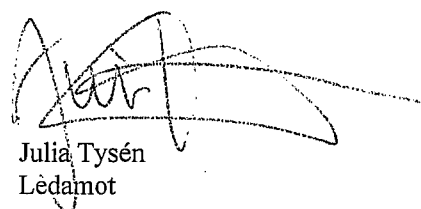
Stockholm den 3 maj 2010
Brf Sergeanten 2



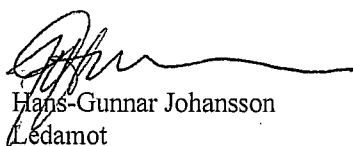
Joakim Farleman
Ordförande



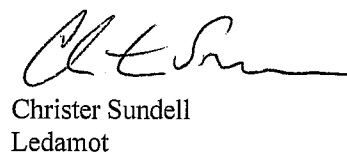
Johan Asperyd
Ledamot



Julia Tysén
Ledamot

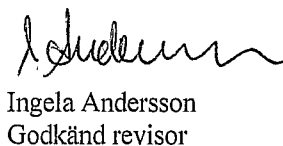


Hans-Gunnar Johansson
Ledamot



Christer Sundell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 maj 2010
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Sergeanten 2

Org nr 769615-0361

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sergeanten 2 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

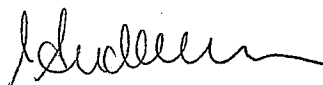
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 maj 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson
Godkänd revisor