BRF SERGEANTEN 2

Org nr 769615-0361

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010

Styrelsen för Brf Sergeanten 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2010 t.o.m. den 31 december 2010, vilket är föreningens femte 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 den 28 september 2007 förvärvat fastigheten Sergeanten 2 i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i sju våningar med totalt 96 bostadsrätter. Den totala boytan är ca.8 565 m^2. Föreningen disponerar 79 parkeringsplatser varav 67 i garage. Dessutom finns ett antal mc platser i garaget.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm fram till den 28 februari 2011. Fr.o m den 1 mars 2011 är fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

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

Förvaltning
Teknisk förvaltning
Föreningen har förlängt avtalet med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel och skalskyddsbesiktning. Avtalet gäller till den 31 december 2012. Trädgårdsskötsel, hissjour och besiktning hissar under garantitiden betalades av entreprenören. Kostnaden fr.o.m 2011 kan beräknas till 105 000 kr per år.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2010. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2011 är UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

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

Under året har föreningen amorterat 309 480 kronor (173 880 kr) i enlighet med fastställd serieplan.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Byggnaderna färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2008.

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.

Avsättning till yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea i föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Årsavgifter
Under år 2010 har årsavgifterna varit oförändrade genomsnittlig årsavgift var 736 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrad årsavgift fr.o.m. den 1 januari 2011.

Nyckeltal

	2010
Bokfört värde på fastigheten per m² lägenhetsyta kr	40 803
Lån per m² bostadsyta kr	9 751
Genomsnittlig skuldränta %	4,51
Fastighetens belåningsgrad %	23,90

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Föreningsfrågor
Föreningen hade vid årets slut 166 (165) medlemmar.

Under året har nio (16) överlåtelser skett. 4st. 2rok, 2st. 3rok, och 3st. 4rok till ett genomsnittligt pris på ca 32 400 kr per m².

Verksamhet under året
Styrelsen har behandlat en mängd olika frågor som ex.vis. beslut om nya medlemmar, upphandling av entreprenader, information och beslut rörande ekonomi och teknik.

Under året har digitalboxar för 45 lägenheter (Ä13,15 och delar av Ä17) bytts ut av Telia för att klara nya krav för bild och digitalt ljud (Mpeg4). Övriga 51 lägenheter fick redan vid inflyttningen boxar som klarar dessa krav.

Nya och omförhandlade avtal har tecknats med:
" JM AB. Teknisk förvaltning inkl. trädgårdsskötsel
" UBC. Ekonomisk förvaltning
" Nicator AB. Vinterväghållning/Snöröjning
" Städproffs AB. Städning
" Kone AB. Hissar
" Inspecta Sweden AB. Besiktning av hissar
" Sita Sverige AB. Sophämtning utöver hushållssopor
" Entré- och reklammattan AB. Dörrmattor
" Råsunda Låsservice AB. Har behörighetsavtal som föreningens enda leverantör av nycklar
Nya kontrakt för garage och P-platser har tecknats. I samband därmed har lås och nycklar för garaget bytts ut.

Garantibesiktning av fastighetens lägenheter och allmänna utrymmen har genomförts (mark och fasader kvarstår). Besiktningen har gjorts av en fristående besiktningsman i samverkan med JM, entreprenörer och föreningens styrelsemedlemmar. Föreningen har framfört ett antal allmänna synpunkter som ännu inte slutbehandlats. I januari och februari 2011 har besiktningsanmärkningarna i lägenheterna åtgärdats.

Planerad verksamhet för kommande år och väsentliga beslut fattade i januari och februari 2011
Nytt avtal har tecknats med Trygg Hansa (via JM AB) om ansvarighets- och fastighetsförsäkring. Avtalet gäller från 1 mars 2011.
Omförhandling av villkor för två fastighetslån - drygt 33 mkr - har skett i februari 2011.
I början på år 2011 har ytterligare några lägenheter sålts och nya medlemmar antagits.

Återstående garantibesiktning samt efterbesiktning av lägenheter, tak/fasader och gemensamma utrymmen kommer att utföras under april månad. Som ett led i denna kommer föreningen att byta luftfilter i samtliga lägenheter och genomföra en kontroll av de stosar som sitter i väggen bakom radiatorerna.

Genomförandet av folkbokföring på lägenhet ska hanteras.

Föreningens hemsida behöver utvecklas och struktureras för att ge mer och aktuell information, vilket blir en uppgift för den nya styrelsen.

Samverkan med två näraliggande bostadsrättsföreningar ska vidmakthållas och om möjligt fördjupas för utbyte av information och samverkan vid upphandlingar.

Styrelse
Styrelsen har efter föreningsstämman den 25 maj 2010 haft följande sammansättning:

Hans-Gunnar Johansson	Ledamot	Ordförande
Ingegerd Öhrström	Ledamot	
Mårten Mårtensson	Ledamot	
Fredrik Östman	Ledamot	
Lars-Krister Nilsson	Ledamot	
Christer Sundell	Suppleant	
Karin Vestlund Ekerby	Suppleant	
Dejan Miljkovic	Suppleant	
Per Axel Waern	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Joakim Jarleman, Johan Asperyd, Julia Tysén, Anna-Maria Falk och Anna Sundquist ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit tio (elva) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Huvudansvarig Ingela Andersson	Ordinarie
Hans Norman Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Valberedning

Per Olov Nützmann Åsa Dahlenborg Kerstin Sundell	Sammankallande

Föreningens stadgar
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 september 2006.

Resultatdisposition
Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	288 568
årets resultat	602 031
	890 599
För år 2010 föreslår styrelsen att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	214 125
i ny räkning överföres	676 474
	890 599

Föreningens ekonomiska ställning
Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	NOT	100101 -101231	090101 -091231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		6 307 056	6 285 252
Hyresintäkter garage, p-platser	1	592 170	577 990
Summa intäkter		**6 899 226**	**6 863 242**
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-441 067	-332 930
Taxebundna kostnader	3	-1 192 016	-1 106 260
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-62 829	-62 975
Kabel-TV		-221 760	-221 760
Fastighetsskatt		-50 000	-32 930
Entreprenören enligt avtal		0	-382 885
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-1 967 672**	**-2 039 740**
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-10 641	-3 245
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-50 876	-47 587
Revisionsarvode		-30 000	-30 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-110 000	-110 000
Övriga externa kostnader		-3 725	-4 000
Summa övriga externa kostnader		**-205 242**	**-194 832**
Avskrivningar	5	-302 365	-274 880
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		**4 423 947**	**4 353 790**
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		8 807	22 268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 676	-191
Räntekostnader för fastighetslån		-3 826 047	-3 867 320
Summa resultat från finansiella investeringar		**-3 821 916**	**-3 845 243**
RESULTAT FÖRE SKATT		**602 031**	**508 547**
Skatt		0	-5 854
ÅRETS RESULTAT		**602 031**	**502 693**

Resultaträkningen för 2009 speglar inte ett fullt verksamhetsår eftersom intäkter och kostnader före avräkningstidpunkten den 31 mars 2009 inte redovisats fullt ut.

BALANSRÄKNING	NOT	101231	091231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	349 474 034	349 776 399
Summa materiella anläggningstillgångar		**349 474 034**	**349 776 399**
Summa anläggningstillgångar		**349 474 034**	**349 776 399**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		4 570	1 170
Fordran entreprenören		0	10 208
Avräkning skattekonto		39 158	269 234
Avräkningskonto förvaltare		2 242 873	1 737 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	46 577	28 743
Summa kortfristiga fordringar		**2 333 178**	**2 046 964**
Kassa och bank			
Bank		57 969	59 219
Summa kassa och bank		**57 969**	**59 219**
Summa omsättningstillgångar		**2 391 147**	**2 106 183**
SUMMA TILLGÅNGAR		**351 865 181**	**351 882 582**

BALANSRÄKNING	NOT	101231	091231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		117 027 000	117 027 000
Upplåtelseavgifter		149 028 000	149 028 000
Föreningens fond för yttre underhåll		214 125	0
Summa bundet eget kapital		**266 269 125**	**266 055 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		288 568	0
Årets resultat		602 031	502 693
Summa fritt eget kapital		**890 599**	**502 693**
Summa eget kapital		**267 159 724**	**266 557 693**
Långfristiga skulder	8		
Fastighetslån		83 181 280	83 642 160
Summa långfristiga skulder		**83 181 280**	**83 642 160**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		335 360	183 960
Leverantörsskulder		81 060	77 101
Skatteskulder		88 784	306 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 018 973	1 114 884
Summa kortfristiga skulder		**1 524 177**	**1 682 729**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**351 865 181**	**351 882 582**

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	84 000 000	84 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	100101 101231	090101 091231
Den löpande verksamheten		
Årets resultat före skatt	602 030	508 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	302 365	274 880
Betald skatt	-218 000	32 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**686 395**	**816 356**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	219 050	-282 379
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	59 449	-6 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**964 894**	**527 601**
Investeringsverksamheten		
Byggnader och mark	0	-119 997 410
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-119 997 410**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	14 230 000
Förändring långfristiga skulder, exkl kortfristig del	-460 880	83 642 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-460 880**	**97 872 160**
Årets kassaflöde	**504 014**	**-21 597 649**
Likvida medel vid årets början	1 796 828	23 394 476
Likvida medel vid årets slut	**2 300 842**	**1 796 828**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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.

Resultaträkning

Intäkter
Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;
Årsavgifter i den period avgiften avser.
Hyresintäkter i den period uthyrningen avser.
Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Lånekostnader
I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Anläggningstillgångar

Materiella 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.

I balansräkningen har anskaffningskostnaden för byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt. Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2008 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark.

Avskrivningsprincip
Byggnaden 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. Avskrivning påbörjas from den period då avräkning skett.

Årets avskrivningar uppgår till 302 365 kronor (274 880 kronor). Planerad avskrivning för 2011 uppgår till 329 853 kronor.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

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

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Betald skatt
Betald skatt beräknas som förändring av skatteskuld med tillägg av årets bokförda skattekostnad.

Likvida medel
Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt likvida medel på klientmedelskonto hos UBC.

Övrigt

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 i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

NOTER

1 Hyra garage/parkering

	2010	2009
Hyra garage	683 400	683 400
Outhyrda garage	-128 633	-135 603
Hyra parkering	45 600	45 600
Outhyrda p-platser	-8 197	-15 407
	592 170	**577 990**

2 Fastighetsskötsel

	2010	2009
Fastighetsskötsel	330 000	330 000
Snöröjning/sandning	11 822	0
Hyra av entrématta och städning utöver avtal	43 580	2 355
Mindre reparationer	33 646	575
Trädgårdskostnader	20 700	0
Förbrukningsmaterial	1 319	0
	441 067	**332 930**

3 Taxebundna kostnader

	2010	2009
El	190 666	206 121
Uppvärmning	726 789	655 134
Vatten	141 566	123 179
Sophämtning	132 995	121 826
	1 192 016	**1 106 260**

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2010	2009
Styrelsearvode	40 167	37 500
Sociala kostnader	10 709	10 087
	50 876	**47 587**

5 Byggnader och mark

	101231	091231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	350 051 279	230 053 869
Inköp	0	119 997 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**350 051 279**	**350 051 279**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-274 880	0
Årets avskrivningar	-302 365	-274 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-577 245**	**-274 880**
Utgående restvärde enligt plan	**349 474 034**	**349 776 399**
Taxeringsvärden byggnader	123 000 000	135 293 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	37 000 000
	164 000 000	**172 293 000**

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 75 174 470 kr.

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
Bostäder 159 000 000
Lokaler 5 000 000

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	101231	091231
Förutbetalda försäkringspremier	10 513	10 263
Förutbetalda Kabel-TV kostnader	18 480	18 480
Förutbetalda IT kostnader	3 156	0
Förutbetald hyra av entématta	5 653	0
Upplupna ränteintäkter	8 775	0
	46 577	**28 743**

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	117 027 000	149 028 000			502 693
Disposition av föregående års resultat			214 125	288 568	-502 693
Årets resultat					602 031
Belopp vid årets utgång	**117 027 000**	**149 028 000**	**214 125**	**288 568**	**602 031**

8 Långfristiga skulder

	101231	091231
1. Stadshypotek, ränta 2,06 %, ränta 2010-12-30 *	16 610 640	16 752 120
2. Stadshypotek, ränta 5,02 %, bundet till 2011-03-30	16 726 500	16 768 500
3. Stadshypotek, ränta 5,07 %, bundet till 2012-03-30	16 726 500	16 768 500
4. Stadshypotek, ränta 5,11 %, bundet till 2013-03-30	16 726 500	16 768 500
5. Stadshypotek, ränta 5,13 %, bundet till 2014-03-30	16 726 500	16 768 500
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-335 360	-183 960
	83 181 280	**83 642 160**

* Lånet har bundits till en ny tre månadersränta på 2,74% till 2011-03-30

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	101231	091231
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	29 167	17 500
Upplupna sociala kostnader	9 164	5 499
Upplupna utgiftsräntor	285 884	355 422
Förskottsbetalda månadsavgifter	537 490	553 824
Upplupna elkostnader	17 202	18 895
Upplupna värmekostnader	108 316	90 439
Upplupna vattenkostnader	0	8 529
Upplupna renhållningskostnader	0	24 513
Upplupna kostnader, JM reglering	0	10 263
Upplupna reparationskostnader	1 750	0
	1 018 973	**1 114 884**

Solna den den 14 mars 2011
Brf Sergeanten 2

Hans-Gunnar Johansson
Ordförande

Ingegerd Öhrström
Ledamot

Mårten Mårtensson
Ledamot

Fredrik Östman
Ledamot

Lars-Krister Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2011
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ingela Andersson
Godkänd revisor

pwc

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 2010. 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 de 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 ersättningsskyldig 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 därmed 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 15 mars 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ingela Andersson
Godkänd revisor