# BRF SERGEANTEN 2

**Org nr 769615-0361**

# ÅRSREDOVISNING

**för räkenskapsåret 2011**

9

Styrelsen för Brf Sergeanten 2 får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2011 t.o.m. den 31 december 2011, vilket är föreningens sjätte 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 gällde 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 178 340 kronor (309 480 kr). Inför omläggning av lån år 2013 ger den goda likviditeten möjlighet att göra en större engångsamortering.

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 endast mindre underhåll planerat de närmaste åren. Underhållsplan har upprättats.

Årsavgifter
Under år 2011 har årsavgifterna varit oförändrade genomsnittlig årsavgift var 736 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrad årsavgift fr.o.m. den 1 januari 2012.

Nyckeltal

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Bokfört värde på fastigheten per m² lägenhetsyta kr | 40 764 | 40 803 |
| Lån per m² bostadsyta kr | 9 730 | 9 751 |
| Genomsnittlig skuldränta % | 4,56 | 4,51 |
| Fastighetens belåningsgrad % | 23,87 | 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 165 (166) medlemmar.

Under året har 12 (9) överlåtelser skett. 4st. 2rok, 3st. 3rok, och 5st. 4rok till ett genomsnittligt pris på ca 33 580 ( ca 32 400) kr per m².

Väsentliga händelser under året
Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under året. På dessa möten har behandlats en mängd olika frågor som ex.vis. beslut om nya medlemmar, information och många beslut rörande ekonomi, underhåll och teknik.

Styrelsen har haft en heldags arbetsmöte - seminarium - för kunskapsöverföring mellan medlemmarna och genomgång av föreningens stadgar, avtal, kontaktpersoner, nätverk m.m.

Ett par ledamöter har varit på informationsmöten hos UBC.

Avtalen som tecknades under år 2010 har förlängts i de fall avtalstiden gått ut under året:
" JM AB. Teknisk förvaltning inkl. trädgårdsskötsel
" UBC. Ekonomisk förvaltning
" Nicator AB. Vinterväghållning/Snöröjning
" Städproffs AB. Städning
" Kone AB. Hissar (3-årsavtal)
" 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
" Nytt avtal har tecknats för tre år med eGain AB om väderprognosstyrd reglering av värmen. Vi har före införandet testat systemet under 18 månader och funnit att vi kan spara på våra värmekostnader och få en till väderläget anpassad temperaturreglering.

Garantibesiktning av fastighetens lägenheter och allmänna utrymmen genomfördes i december 2010 och resterande besiktningar för exempelvis mark har genomförts under våren 2011. Besiktningarna har gjorts av fristående besiktningsmän i samverkan med JM, entreprenörer och föreningens styrelsemedlemmar. Ett stort arbete har genomförts av JM för att rätta till de fel som besiktningsmännen redovisat. Under hösten 2011 har besiktningsanmärkningarna slutligen åtgärdats (med ett fåtal undantag) och styrelsen har godtagit att garantiarbetena därmed avslutas.

I anslutning till garantibesiktningen har en konsultfirma (Värmex Konsult AB) gjort en omfattande genomgång och justering av värmesystemet. Bland annat har samtliga radiatorer justerats. Resultatet bör bli en jämnare temperatur mellan lägenheterna och högre värmekomfort.

Byte av luftfilter (Folkfilter AB) har under våren skett i samtliga lägenheter. Styrelsen har beslutat att filterbyte ska ske på föreningen bekostnad vart annat år, dvs. nästa gång våren 2013. Mellanliggande år får byte ske på medlemmens egen bekostnad.

Inför budgetarbetet 2012 har möte skett med UBC för gå igenom föreningens ekonomi och för att få bättre överensstämmelse med budgetkonton och den löpande bokföringen.

Föreningen har en bra ekonomi och god likviditet. I samband med beslutet om budget för år 2012 har styrelsen därför beslutat om oförändrad avgift för 2012. Styrelsen har också beslutat att den överlikviditet som finns ska sättas in på ett nytt konto hos SBAB.

Planerad verksamhet för kommande år och väsentliga beslut fattade i januari och februari 2012
Omförhandling av villkor för två fastighetslån - drygt 33 mkr - har skett under december 2011. I samband med denna omförhandling har styrelsen beslutat att placera dessa lån hos SBAB med fyra respektive fem års löptid. Aktuella lån (lån 1 ocg 3 enligt not 8) hos Stadshypotek löses den 30 mars 2012.

Återstående garantiarbeten avser endast några punkter avseende markarbeten som ska åtgärdas under våren 2012. Ett av dem är avvattning av föreningens tomtmark vid gränsen mot Ängkärrsskolan. Detta arbete ska färdigställas av Solna stad.

Under våren ska beslutas om föreningen ska gå över till elektronisk fakturahantering vid halvårsskiftet. UBC erbjuder denna möjlighet och det skulle underlätta ekonomiarbetet.

Styrelse
Styrelsen har efter föreningsstämman den 14 april 2011 haft följande sammansättning:

| | | |
|---|---|---|
| Hans-Gunnar Johansson | Ledamot | Ordförande |
| Nadia Larsson | Ledamot | Ekonomiansvarig |
| Kerstin Ekblom | Ledamot | Sekreterare |
| Dejan Miljkovic | Ledamot | Webbansvarig |
| Mårten Mårtensson | Ledamot | |
| Per Olov Nützmann | Suppleant | |
| Kerstin Sundell | Suppleant | |

Vid föreningsstämman avgick Ingegerd Öhrström, Fredrik Östman, Lars-Krister Nilsson, Christer Sundell, Karin VestlundEkerby och Per Axel Waern ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 11 (tio) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos TryggHansa.

Revisorer

| | |
|---|---|
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB<br>Huvudansvarig Ingela Andersson | Ordinarie |
| Hans Norman<br>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | Suppleant |

Valberedning

| | |
|---|---|
| Christer Sundell<br>Åsa Dahlenborg<br>Hans Jonssonl | Sammankallande |

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

**Resultatdisposition**
Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

| | |
|---|---|
| balanserat resultat | 676 473 |
| årets resultat | 485 127 |
| | **1 161 600** |
| För år 2011 föreslår styrelsen att | |
| till föreningens fond för yttre underhåll avsättes | 214 125 |
| i ny räkning överföres | 947 475 |
| | **1 161 600** |

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

| RESULTATRÄKNING | NOT | 110101 -111231 | 100101 -101231 |
|---|---|---|---|
| **Intäkter** | | | |
| Årsavgifter bostäder | | 6 307 056 | 6 307 056 |
| Hyresintäkter garage, p-platser | 1 | 573 462 | 592 170 |
| **Summa intäkter** | | **6 880 519** | **6 899 226** |
| | | | |
| **Kostnader för fastighetsförvaltning** | | | |
| Fastighetsskötsel | 2 | -610 853 | -441 067 |
| Taxebundna kostnader | 3 | -1 088 598 | -1 192 016 |
| Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen | | -47 951 | -62 829 |
| Kabel-TV | | -221 760 | -221 760 |
| Fastighetsskatt | | -50 000 | -50 000 |
| **Summa kostnader för fastighetsförvaltning** | | **-2 019 162** | **-1 967 672** |
| | | | |
| **Övriga externa kostnader** | | | |
| Administrationskostnader | | -42 861 | -10 641 |
| Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar | 4 | -81 683 | -50 876 |
| Revisionsarvode | | -25 425 | -30 000 |
| Arvode för ekonomisk förvaltning | | -99 124 | -110 000 |
| Övriga externa kostnader | | -11 205 | -3 725 |
| **Summa övriga externa kostnader** | | **-260 298** | **-205 242** |
| | | | |
| Avskrivningar | 5 | -329 853 | -302 365 |
| **RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER** | | **4 271 206** | **4 423 947** |
| | | | |
| **Resultat från finansiella investeringar** | | | |
| Övriga ränteintäkter | | 12 096 | 8 807 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | 0 | -4 676 |
| Räntekostnader för fastighetslån | | -3 798 175 | -3 826 047 |
| **Summa resultat från finansiella investeringar** | | **-3 786 079** | **-3 821 916** |
| | | | |
| **RESULTAT FÖRE SKATT** | | **485 127** | **602 031** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **485 127** | **602 031** |

| BALANSRÄKNING | NOT | 111231 | 101231 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 349 144 181 | 349 474 034 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **349 144 181** | **349 474 034** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **349 144 181** | **349 474 034** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgiftsfordringar | | 28 | 4 570 |
| Avräkning skattekonto | | 50 643 | 39 158 |
| Avräkningskonto förvaltare | | 2 973 089 | 2 242 873 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 62 697 | 46 577 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **3 086 457** | **2 333 178** |
| Kassa och bank | | | |
| Bank | | 0 | 57 969 |
| **Summa kassa och bank** | | **0** | **57 969** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **3 086 457** | **2 391 147** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **352 230 638** | **351 865 181** |

# BALANSRÄKNING

| | NOT | 111231 | 101231 |
|---|---|---|---|
| **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 | | 428 250 | 214 125 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **266 483 250** | **266 269 125** |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 676 473 | 288 568 |
| Årets resultat | | 485 127 | 602 031 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **1 161 600** | **890 599** |
| **Summa eget kapital** | | **267 644 850** | **267 159 724** |
| **Långfristiga skulder** | 8 | | |
| Fastighetslån | | 83 212 300 | 83 181 280 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **83 212 300** | **83 181 280** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Kortfristig del av fastighetslån | | 126 000 | 335 360 |
| Leverantörsskulder | | 151 338 | 81 060 |
| Skatteskulder | | 100 000 | 88 784 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 996 150 | 1 018 973 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **1 373 488** | **1 524 177** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **352 230 638** | **351 865 181** |

| | | |
|---|---|---|
| **Ställda säkerheter** | | |
| Fastighetsinteckningar | 84 000 000 | 84 000 000 |
| **Ansvarsförbindelser** | Inga | Inga |

# 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.

## 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 329 853 kronor (302 365 kronor). Planerad avskrivning för 2012 uppgår till 357 341 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.

## 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

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Hyra garage | 599 725 | 683 400 |
| Outhyrda garage | -71 950 | -128 633 |
| Hyra parkering | 46 550 | 45 600 |
| Outhyrda p-platser | -863 | -8 197 |
| | **573 462** | **592 170** |

### 2 Fastighetsskötsel

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel | 181 786 | 330 000 |
| Snöröjning/sandning | 65 289 | 11 822 |
| Städning | 169 038 | 43 580 |
| Hiss | 96 181 | 0 |
| Mindre reparationer | 78 514 | 33 646 |
| Trädgårdskostnader | 13 380 | 20 700 |
| Förbrukningsmaterial | 6 665 | 1 319 |
| | **610 853** | **441 067** |

### 3 Taxebundna kostnader

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| El | 178 186 | 190 666 |
| Uppvärmning | 652 587 | 726 789 |
| Vatten | 113 876 | 141 566 |
| Sophämtning | 143 949 | 132 995 |
| | **1 088 598** | **1 192 016** |

### 4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

| | 2011 | 2010 |
|---|---|---|
| Styrelsearvode | 67 500 | 40 167 |
| Sociala kostnader | 14 183 | 10 709 |
| | **81 683** | **50 876** |

## 5 Byggnader och mark

| | 111231 | 101231 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 350 051 279 | 350 051 279 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **350 051 279** | **350 051 279** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar** | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -577 245 | -274 880 |
| Årets avskrivningar | -329 853 | -302 365 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-907 098** | **-577 245** |
| | | |
| **Utgående restvärde enligt plan** | **349 144 181** | **349 474 034** |
| | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 123 000 000 | 123 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 41 000 000 | 41 000 000 |
| | **164 000 000** | **164 000 000** |

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

| | 111231 | 101231 |
|---|---|---|
| Förutbetalda försäkringspremier | 7 488 | 10 513 |
| Förutbetalda Kabel-TV kostnader | 18 480 | 18 480 |
| Förutbetalda IT kostnader | 1 656 | 3 156 |
| Energi | 8 264 | 0 |
| Förvaltning | 25 309 | 0 |
| Porto | 1 500 | 0 |
| Förutbetald hyra av entématta | 0 | 5 653 |
| Upplupna ränteintäkter | 0 | 8 775 |
| | **62 697** | **46 577** |

## 7 Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse- | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Utgående resultat |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 117 027 000 | 149 028 000 | 214 125 | 288 568 | 602 031 |
| Disposition av föregående års resultat | | | 214 125 | 387 906 | -602 031 |
| Årets resultat | | | | | 485 127 |
| Belopp vid årets utgång | **117 027 000** | **149 028 000** | **428 250** | **676 474** | **485 127** |

## 8 Långfristiga skulder

| | 111231 | 101231 |
|---|---|---|
| 1. Stadshypotek, ränta 3,27 %, bundet till 2012-03-30 | 16 568 800 | 16 610 640 |
| 2. Stadshypotek, ränta 4,09 %, bundet till 2014-01-30 | 16 716 000 | 16 726 500 |
| 3. Stadshypotek, ränta 5,07 %, bundet till 2012-03-30 | 16 684 500 | 16 726 500 |
| 4. Stadshypotek, ränta 5,11 %, bundet till 2013-03-30 | 16 684 500 | 16 726 500 |
| 5. Stadshypotek, ränta 5,13 %, bundet till 2014-03-30 | 16 684 500 | 16 726 500 |
| Avgår: kortfristig del av långfristig skuld | -126 000 | -335 360 |
| | **83 212 300** | **83 181 280** |

## 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 111231 | 101231 |
|---|---|---|
| Upplupna revisionsarvoden | 30 000 | 30 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 46 667 | 29 167 |
| Upplupna sociala kostnader | 14 000 | 9 164 |
| Upplupna utgiftsräntor | 269 840 | 285 884 |
| Förskottsbetalda månadsavgifter | 533 007 | 537 490 |
| Upplupna elkostnader | 17 000 | 17 202 |
| Upplupna värmekostnader | 85 635 | 108 316 |
| Upplupna reparationskostnader | 0 | 1 750 |
| | **996 149** | **1 018 973** |

Solna den 30 mars 2012
Brf Sergeanten 2

Hans-Gunnar Johansson
Ledamot
Ordförande

Nadia Larsson
Ledamot

Mårten Mårtensson
Ledamot

Kestin Ekblom
Ledamot

Dejan Miljkovic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 30 mars 2012
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ingela Andersson
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i

## Bostadsrättsföreningen Sergeanten 2, org. nr 769615-0361

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sergeanten 2 för år 2011.

*Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

*Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

*Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sergeanten 2 för år 2011.

*Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

*Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

*Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 30 mars 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ingela Andersson

Godkänd revisor