

BRF SERGEANTEN 2

Org nr 769615-0361

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Brf Sergeanten 2 får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2012 t o m den 31 december 2012, vilket är föreningens sjunde 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 m². Föreningen disponerar 79 parkeringsplatser varav 67 i garage. Dessutom finns ett antal mc-platser i garaget.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygghansa.

Väsentliga servitut

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

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel och skalskyddsbesiktning. Avtalet gäller till den 31 december 2013. 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 sedan 1 januari 2011 avtal med 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 94 500 kronor (178 340 kr). Vid omläggning av lån i mars 2013 planerar styrelsen att göra en engångsamortering på 2 000 000 kr.

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. En enklare underhållsplan finns.

Årsavgifter

Under år 2012 har årsavgifterna varit oförändrade. Däremot beslutades om en avgiftsfri månad. Styrelsen har beslutat att sänka avgiften med 5% fr o m den 1 januari 2013.

Nyckeltal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bokfört värde på fastigheten per m ² lägenhetsyta kr	40 722	40 764
Lån per m ² bostadsyta kr	9 719	9 730
Genomsnittlig skuldränta %	4,36	4,56
Fastighetens belåningsgrad %	23,86	23,87

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 (165) medlemmar.

Under året har 12 (12) överlåtelser skett, 2 st 2 rok, 6 st 3 rok och 4 st 4 rok, till ett genomsnittligt försäljningspris av 35 273 (33 580) kronor per kvadratmeter.

Väsentliga händelser under året

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året.

Styrelsen konstituerade om sig i oktober på grund av att ordförande och ekonomiansvarig flyttade från föreningen. På styrelsens möten har behandlats en mängd olika frågor som till exempel beslut om nya medlemmar, beslut rörande ekonomi, underhåll och teknik. Utöver det har frågor om sophantering och andra ordningsfrågor diskuterats.

Vid ett styrelsemöte var föreningens revisor inbjuden för att ge information och för att diskutera den ekonomiska redovisningen. Representanter för styrelsen har haft två möten med UBC och har i övrigt löpande kontakter med förvaltare och leverantörer.

Med tiden hade det samlats en hel del herrelösa cyklar i våra cykelförråd. Under året uppmanades därför alla boende att märka sin cyklar och omärkta cyklar togs om hand av föreningen för vidare hantering. Även skräp i källargångar har omhändertagits.

Styrelsen har tillsammans med Solna kommun gjort förberedelser för att kunna återvinna matavfall. Kärlet för ändamålet beräknas finnas på plats under mars 2013.

Det är fortfarande problem med att medlemmar inte följer de trivseregler som vi har för våra soprum. Detta trots att det finns tydliga anslag och att frågan återkommande tagits upp i informationsblad och på årsmöten. Styrelsen överväger att köpa en tjänst som regelbundet städar i våra soprum.

Den frivilliga, så kallade, trädgårdsgruppen har varit aktiva under året och bland annat ordnat med blomkrukor vid portarna och var också initiativtagare till en mycket trivsamt gårdsfest i form av "knytkalas".