

Årsredovisning

Brf Sergeanten 2

769615-0361

Styrelsen för Brf Sergeanten 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Sergeanten 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.
Uppgift inom parentes avser föregående år.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. (Äkta förening)

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.

Föreningens Fastighet.

Föreningen förvärvade fastigheten Sergeanten 2 i Solna kommun den 28 september 2007.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Väsentliga servitut

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

Teknisk förvaltning

Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Trädgårdsunderhåll.

AB Idrotts & Trädgårdsanläggningar.

Ekonomisk förvaltning

Princip Redovisning AB.

Föreningens långsiktiga lån framgår av not 11.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Förutom fastighetsskatt för lokaldelen har föreningen från och med år 2014 belastats med 50 % fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond görs enligt stadgarna.

Årsavgifterna har under 2014 varit oförändrade

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Bokföringsnämnden har klargjort att progressiv avskrivning inte är en tillämplig avskrivningsmetod, varför

bostadsrättsföreningar fr.o.m 2014 måste tillämpa linjär avskrivning. Detta försvårar jämförelser mellan åren. Resultatet före (dvs utan) avskrivningar är dock opåverkat av denna principändring. Detta resultatbegrepp är dessutom vanligen en god approximation av årets kassaflöde från den löpande verksamheten.

År	2014	2013	2012
Resultat före avskrivning (tkr)	876	822	284

I jämförbara termer har således resultatet förbättrats jämfört med föregående år. Förbättringen har i huvudsak uppkommit genom minskade räntekostnader, vilket skapat utrymme för ökade satsningar på underhåll av byggnader och trädgård.

Under året har 1 137 tkr amorterats på föreningens långfristiga lån. Därmed har dessa totalt sett amorterats med 4 055 tkr eller 685 tkr per år. Styrelsen har fattat ett inriktningsbeslut innebärande att det ursprungliga lånebeloppet skall amorteras i en takt av ca 1 procent om året, vilket motsvarar 840 tkr per år.

Under året har nya förvaltare för bland annat fastighet, trädgård, snöröjning och ekonomi tillträtt. I samverkan med dessa har inventering av eftersatt underhåll och behov av utökade insatser gjorts. Som ett resultat av detta har styrelsen prioriterat följande åtgärder:

-Uppgradering av brandskyddet i garage och källarplan omfattande bland annat belysta nödutgångsskyltar, fluorescerande dekaler och brandsläckare. En gårdsträff anordnades efter avslutad installation för demonstration och hanteringen av brandsläckarna.

-Kompletterande målning i trapphusen av väggar och hissdörrar samt montering av skyddslistor på utsatta hörn.

-Målning av dörr och montering av skyddslistor på soprummet vid Ängskärrsgatan 17.

-Ersättning av ett stort antal döda buskar och plantering av nya träd. Dessutom har jordförbättrande åtgärder skett.

-Byte av sand i sandlådan.

Styrelsen har under året ägnat mycket tid åt att granska och bevaka garantiarbeten. På grund av vatteninträngning i garage beslöts om borttagande av trappan mot Ängskärrsgatan vilket medförde renovering av hela slänten utmed gatan. Problemen med avrinning på garagegolvet samt vattenläckage vid entrétaket på Ängskärrsgatan 15 har åtgärdats. Dessa garantiarbeten har heft skett på JM:s bekostnad och är nu avslutade.

2014 utfördes energideklaration av föreningens byggnad. Energiprestanda uppgår till 103 kwh/kvm och år vilket kan anses vara ett tillfredställande värde jämfört med byggnader av samma ålder.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av byggnadens ventilationssystem har genomförts utan anmärkningar.

Bland övriga åtgärder vidtagna under året kan nämnas byte av kodlås vid samtliga portar på grund av inbrottsförsök. Undersökning av orsaken till problem med översvämning i cykelrummet vid Ängskärrsgatan 13. Rensning av avloppen har inletts men undersökningarna skall fortsätta under våren.

I samråd med Fastighetsägarna Stockholm har styrelsen gjort en översyn av föreningens stadgar. Resultatet skall föreläggas föreningsstämman för beslut.

Den frivilliga trädgårdsgruppen har varit fortsatt aktiv och förhöjt trivseln i föreningen bland annat genom att vårda och plantera växter i föreningens blomkrukor vid entréerna.

Väsentliga händelser efter årets utgång:

Under februari månad har föreningen hållit en extra stämma för behandling av föreslagna förändringar i föreningens stadgar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 165 st och vid årets slut 167 st. Under året har 9 överlåtelser skett och antalet avgående medlemmar har uppgått till 13 st och föreningen har välkomnat 15 nya medlemmar. Det genomsnittliga försäljningspriset har under 2014 varit 39 375 kr per kvm, att jämföras med 36 619 kr per kvm 2013.

Styrelsen har sedan föreningsstämman den 7 maj 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Lars-Erik Salminen (ordförande), Kerstin Ekblom, Dejan Miljkovic, Daniel Langer och Nils-Erik Johansson.
Suppleanter: Alf Jarméus och Aleksandra Antovic

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1401-1412	1301-1312	1201-1212	1101-1112	1001-1012
Nettoomsättning	6 579 929	6 548 029	6 333 920	6 880 519	6 899 226
Resultat efter finansiella poster	-2 000 440	437 276	-78 364	485 127	602 031
Soliditet %	76	76	76	76	76
Rörelseresultat	708 953	3 673 368	3 498 972	4 271 206	4 423 947

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Medel att disponera:

Balanserat resultat	883 991
Årets resultat	-2 000 439
Summa	-1 116 448

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	214 125
Balanseras i ny räkning	-1 330 573
Summa	-1 116 448

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

5

RESULTATRÄKNING

1

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	6 579 929	6 548 029
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 579 929	6 548 029
Rörelsekostnader			
Taxebundna kostnader	3	-1 123 363	-1 212 226
Kostnader för fastigheten	4	-1 484 041	-938 165
Övriga externa kostnader	5	-258 819	-208 021
Personalkostnader	6	-128 674	-131 420
Avskrivningar		-2 876 079	-384 829
Summa rörelsekostnader		-5 870 976	-2 874 661
Rörelseresultat		708 953	3 673 368
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 117	29 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 715 510	-3 265 444
Summa finansiella poster		-2 709 393	-3 236 092
Resultat efter finansiella poster		-2 000 440	437 276
Resultat före skatt		-2 000 440	437 276
Årets resultat		-2 000 440	437 276

BALANSRÄKNING

1

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	345 525 932	348 402 011
Summa materiella anläggningstillgångar		345 525 932	348 402 011
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	15 000
Summa anläggningstillgångar		345 525 932	348 417 011
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 114 096	1 137 154
Övriga fordringar	10	212	911 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 531	104 138
Summa kortfristiga fordringar		1 173 839	2 153 118
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 580 489	859 448
Summa kassa och bank		1 580 489	859 448
Summa omsättningstillgångar		2 754 328	3 012 566
SUMMA TILLGÅNGAR		348 280 260	351 429 577

	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital	11	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	266 055 000	266 055 000
Fond för yttre underhåll	1 070 625	856 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>267 125 625</i>	<i>266 911 500</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	883 991	660 840
Årets resultat	-2 000 440	437 276
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 116 449</i>	<i>1 098 116</i>
Summa eget kapital	266 009 176	268 009 616
Långfristiga skulder	12	
Övriga skulder till kreditinstitut	79 558 340	80 893 240
Summa långfristiga skulder	79 558 340	80 893 240
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristig skuld	386 400	188 320
Förskott från medlemmar	4 500	-
Leverantörsskulder	299 115	199 507
Skatteskulder	148 204	94 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 874 525	2 044 233
Summa kortfristiga skulder	2 712 744	2 526 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	348 280 260	351 429 577
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	84 000 000	84 000 000
Summa ställda säkerheter	84 000 000	84 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,00	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 78 % av obeskattade reserver. För räkenskapsår som har påbörjats före den 1 januari 2013 beräknas justerat eget kapital som eget kapital plus 73,7 % av obeskattade reserver.

Not 2 Nettoomsättning	2014-12-31	2013-12-31
Årsavgifter	5 991 660	5 992 103
Hysesintäkter p-plats och garage	556 511	555 926
Övriga intäkter	31 758	-
	6 579 929	6 548 029

Not 3 Taxebundna kostnader	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsel	160 471	180 075
Fjärrvärme	707 998	741 158
Vatten	123 167	111 750
Avfallshantering	131 726	179 243
	1 123 362	1 212 226

Not 4 Kostnader för fastigheten	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsskötsel	194 217	195 975
Snöröjning/sandning	89 350	60 516
Städning	160 507	164 632
Hiss	122 300	102 201
Löpande reparationer	112 771	45 879
Trädgårdskostnader	267 459	2 445

Kabel-tv	243 960	221 760
Fastighetskatt	44 660	44 660
Fastighetsavgift	58 368	–
Försäkringspremier	59 597	44 925
Övrigt	130 852	55 172

Not 5 Övriga externa kostnader 2014-12-31 2013-12-31

Arvode, kameral förvaltning	127 969	–
Kameral förvaltning, Fastum	27 938	108 625
Revision	27 500	32 746
Övriga externa kostnader	75 412	66 650
	258 819	208 021

Not 6 Personal 2014-12-31 2013-12-31

<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Sociala kostnader *	28 674	31 420
<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>128 674</i>	<i>131 420</i>

Not 7 Ränteintäkter 2014-12-31 2013-12-31

Övriga ränteintäkter	6 043	14 352
Ränteintäkt skattekonto	74	–
Övriga finansiella ränteintäkter	–	15 000
	6 117	29 352

Not 8 Räntekostnader 2014-12-31 2013-12-31

Räntekostnader för långfristiga skulder	2 714 617	3 265 225
Övriga räntekostnader	892	219
	2 715 509	3 265 444

Not 9 Byggnader och mark 2014-12-31 2013-12-31

Ingående anskaffningsvärden	350 051 279	350 051 279
Utgående anskaffningsvärden	350 051 279	350 051 279
Ingående avskrivningar	-1 649 268	-1 264 439
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-2 876 079	-384 829
Utgående avskrivningar	-4 525 347	-1 649 268
Redovisat värde	345 525 932	348 402 011

I anskaffningsvärdet ingår mark med 75 174 470 kr

Taxeringsvärde 187 466 000
Varav byggnad 130 466 000
Mark 57 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder 126 000 000
Lokaler 4 466 000

Not 10	Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
	Skattekonto	212	50 515
	Klientmedelskonto Fastum	–	861 311
		212	911 826

Not 11	Förändringar i eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelseavg.	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	117 027 000	149 028 000	856 500	660 840	437 276
	<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
	Balanseras i ny räkning					-437 276
	Disposition föreg års resultat		214 125	223 151		
	Årets resultat					-2 000 439
	Belopp vid årets utgång	117 027 000	149 028 000	1 070 625	883 991	-2 000 439
	Totalt					
	Belopp vid årets ingång	268 009 616				
	<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
	Balanseras i ny räkning	-437 276				
	Disposition föreg års resultat	437 276				
	Årets resultat	-2 000 439				
	Belopp vid årets utgång	266 009 177				

Not 12	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Stadshypotek, ränta 2,98% bundet till 2017-03-30	14 375 940	14 522 260
	Stadshypotek, ränta 3,27% bundet till 2019-01-30	16 626 000	16 716 000
	SBAB, ränta 3,45% bundet till 2015-12-04	16 568 800	16 568 800
	SBAB, ränta 3,71% bundet till 2016-12-05	16 674 000	16 674 000
	SBAB, ränta 2,74% bundet till 2018-02-15	15 700 000	–
	SBAB	–	16 600 500
	Kortfristig del av långfristig skuld	-386 400	-188 320
		79 558 340	80 893 240

Under året har föreningen amorterat, 1 136 820 kr

2015 års kortfristig del av långfristiga skulder 386 400 kr

UNDERSKRIFTER

Solna den 17 MARS 2015



Lars-Erik Salminen
Styrelseordförande



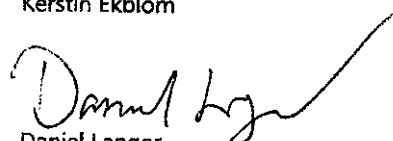
Nils-Erik Johansson



Kerstin Ekblom
Kerstin Ekblom



Dejan Miljkovic
Dejan Miljkovic



Daniel Langer
Daniel Langer

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015-04-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mia Niemistö
Mia Niemistö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sergeanten 2, org.nr 769615-0361

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sergeanten 2 för år 2014.

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.

Revisorns 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sergeanten 2 för år 2014.

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.

Revisorns 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.

Som underlag för mitt (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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Kista den 13 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mia Niemistö

Auktoriserad revisor

