

Årsredovisning

Brf Sergeanten 2

769615-0361

Styrelsen för Brf Sergeanten 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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 2015.

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 2015 varit oförändrade.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

De löpande avskrivningarna uppgår till betydande belopp vilket medför att årets resultat utgör en avsevärd förlust -1 730 tkr (-2 000 tkr). Resultatet före avskrivningar avspeglar bättre resultatet av den löpande verksamheten och utgör även en god approximation av den löpande verksamhetens kassaflöde.

Resultat före avskrivningar (tkr)

År	
2015	1146
2014	876
2013	822
2012	284
2011	815

Resultatet av den löpande verksamheten har alltså förbättrats jämfört med föregående år, vilket i huvudsak beror på minskade räntekostnader. Dessutom är kostnaderna för underhåll och förbättring av fastigheten lägre än föregående år.

Under året har 866 tkr amorterats på föreningens långfristiga lån. Därmed har dessa totalt sett amorterats med 4 922 tkr, vilket motsvarar 729 tkr per år. Styrelsen har fattat ett inriktningsbeslut innebärande att det ursprungliga lånebeloppet skall amorteras i en takt av ca en procent om året, vilket motsvarar 840 tkr per år.

Under året har ett av föreningens lån omförhandlats vilket resulterade i en väsentlig ränteminskning. Det nya lånet löper på fem år till en ränta av 1,45 procent.

Två stadgeändringar har genomförts under året. Den första rörde ändrade mandatperioder för styrelsemedlemmar och den andra utgjorde en mera omfattande uppdatering och översyn av stadgarna. I februari hölls en extra föreningsstämma för behandling av stadgeändringarna.

Bland förbättringsåtgärder kan nämnas asfaltering av gång vid Ängkärrsgatan 19 i syfte att förbättra avrinningen till befintlig markbrunn. I samband med detta nedgrävdes en permanent kabel för anslutning av julgransbelysning. Vidare har en blinkande varningslampa monterats vid garageporten för att reducera olycksrisken för passerande på trottoaren. För att minska risken för översvämning utanför cykelförrådet vid Ängkärrsgatan 13 har en backventil monterats i golvbrunnen utanför dörren till förrådet. Efter förhandlingar åtog sig JM detta som en garantiåtgärd.

I början av året inträffade ett fläkthaveri som berörde Ängkärrsgatan 17 och 19. Renoveringen blev komplicerad och tog en dryg vecka att slutföra. Under hösten har byte av ventilationsfilter skett på föreningens bekostnad i samtliga tillgängliga lägenheter.

Under året har slutbesiktning skett av slänten som ersätter den borttagna trappan mot Ängkärrsgatan. Vår trädgårdsentreprenör har fortsatt sitt arbete med beskärning och tuktande av tidigare vildvuxna buskar och träd.

Trädgårdsarbete har även utförts av medlemmar vid de två trivsel- och städdagar som anordnats under året. Vid dessa har även utrensning av övergivna cyklar skett. Styrelsen har under hösten även rensat barnvagnsparkeringarna från kvarglömda barnvagnar. Klottersanering har utförts av styrelsemedlemmar och vid ett tillfälle av entreprenör.

Ett inbrott i källarförråden och ett i garaget har konstaterats. Dessutom har ett inbrottsförsök i garaget noterats. Förstärkningar med brytskydd har skett på garage- och källardörrar. Låsdonet vid garageinfarten har också förstärkts.

För närvarande finns två av styrelsen godkända andrahandsuthyrningar.

Arbetet med infordrande av offerter för ommålning av träpanelerna på balkongerna har pågått under året. Styrelsen avser att fatta beslut i frågan under våren 2016 och de totala kostnaderna beräknas uppgå till närmare 600 tkr. Vidare information kommer att lämnas när beslut har fattats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 167 st och vid årets slut 168 st. Under året har 10 överlåtelser skett och antalet avgående medlemmar har uppgått till 15 st och föreningen har välkomnat 16 nya medlemmar. Det genomsnittliga försäljningspriset har under 2015 varit 48 251 kr per kvm, att jämföras med 39 375 kr per kvm 2014 och 36 619 kr per kvm 2013.

Styrelsen har sedan föreningsstämman den 7 maj 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Lars-Erik Salminen ordförande, Kerstin Ekblom, Dejan Miljkovic, Daniel Langer och Nils-Erik Johansson.
Suppleanter: Alf Jarméus och Ellinor Bergqvist

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212	1101-1112
Nettoomsättning	6 576 314	6 579 929	6 548 029	6 333 920	6 880 519
Resultat efter finansiella poster	-1 729 940	-2 000 440	437 276	-78 364	485 127
Soliditet %	76	76	76	76	76

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 330 574
Årets resultat	-1 729 941
Summa	-3 060 515

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	214 125
Balanseras i ny räkning	-3 274 640
Summa	-3 060 515

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

RESULTATRÄKNING

1

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	6 576 314	6 579 929
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 576 314	6 579 929
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 507 177	-2 607 404
Övriga förvaltningskostnader	4	-235 335	-258 819
Personalkostnader	5	-131 420	-128 674
Avskrivningar		-2 876 079	-2 876 079
Summa rörelsekostnader		-5 750 011	-5 870 976
Rörelseresultat		826 303	708 953
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 136	6 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 562 379	-2 715 510
Summa finansiella poster		-2 556 243	-2 709 393
Resultat efter finansiella poster		-1 729 940	-2 000 440
Resultat före skatt		-1 729 940	-2 000 440
Årets resultat		-1 729 940	-2 000 440

5 jmv

BALANSRÄKNING

1

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	342 649 853	345 525 932
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		342 649 853	345 525 932
Summa anläggningstillgångar		342 649 853	345 525 932
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 094 556	1 114 096
Övriga fordringar	9	226	212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 573	59 531
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 170 355	1 173 839
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 985 199	1 580 489
<i>Summa kassa och bank</i>		1 985 199	1 580 489
Summa omsättningstillgångar		3 155 554	2 754 328
SUMMA TILLGÅNGAR		345 805 407	348 280 260

	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital	10	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	266 055 000	266 055 000
Fond för yttre underhåll	1 284 750	1 070 625
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>267 339 750</i>	<i>267 125 625</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 330 574	883 991
Årets resultat	-1 729 941	-2 000 440
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 060 515</i>	<i>-1 116 449</i>
Summa eget kapital	264 279 235	266 009 176
Långfristiga skulder	11	
Övriga skulder till kreditinstitut	78 572 420	79 558 340
Summa långfristiga skulder	78 572 420	79 558 340
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristig skuld	506 000	386 400
Förskott från medlemmar	15 500	4 500
Leverantörsskulder	419 494	299 115
Skatteskulder	208 610	148 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 804 148	1 874 525
Summa kortfristiga skulder	2 953 752	2 712 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	345 805 407	348 280 260
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

5 an

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,00	100

Not 2 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter	5 991 833	5 991 660
Hysesintäkter p-plats och garage	547 562	556 511
Övriga intäkter	36 919	31 758
	6 576 314	6 579 929

Not 3 Driftskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel	199 786	194 217
Snöröjning/sandning	79 004	89 350
Städning	183 411	160 507
Hiss	112 691	122 300
Löpande reparationer	53 079	112 771
Trädgårdskostnader	251 897	267 459
Kabel-tv	268 099	243 960
Fastighetsskatt	44 660	44 660
Fastighetsavgift	59 616	58 368
Försäkringspremier	57 154	59 597
Övrigt	88 432	130 852
Fastighetsel	142 807	160 471
Fjärrvärme	718 741	707 998
Vatten	114 597	123 167
Avfallshantering	133 203	131 726
	2 507 177	2 607 403

Not 4 Övriga förvaltningskostnader	2015	2014
Arvode, kameral förvaltning	125 850	127 969
Kameral förvaltning, Fastum	–	27 938
Revision	28 750	27 500
Övriga externa kostnader	80 735	75 412
	235 335	258 819

100
02/02

Not 5	Personal	2015	2014
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Styrelsearvoden	100 000	100 000
	Sociala kostnader	31 420	28 674
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>131 420</i>	<i>128 674</i>

Not 6	Ränteintäkter	2015	2014
	Övriga ränteintäkter	6 125	6 043
	Ränteintäkt skattekonto	11	74
		6 136	6 117

Not 7	Räntekostnader	2015	2014
	Räntekostnader för långfristiga skulder	2 561 077	2 714 617
	Övriga räntekostnader	1 302	892
		2 562 379	2 715 509

Not 8	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	350 051 279	350 051 279
	Utgående anskaffningsvärden	350 051 279	350 051 279
	Ingående avskrivningar	-4 525 347	-1 649 268
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 876 079	-2 876 079
	Utgående avskrivningar	-7 401 426	-4 525 347
	Redovisat värde	342 649 853	345 525 932

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 9	Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	226	212
		226	212

Handwritten signature

Not 10 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelseavg.	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 027 000	149 028 000	1 070 625	883 991	-2 000 439
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Disposition föreg års resultat			214 125	-2 214 564	2 000 439
Årets resultat					-1 729 971
Belopp vid årets utgång	117 027 000	149 028 000	1 284 750	-1 330 573	-1 729 971
Totalt					
Belopp vid årets ingång	266 009 177				
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Disposition föreg års resultat	0				
Årets resultat	-1 729 971				
Belopp vid årets utgång	264 279 206				

Not 11 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Stadshypotek, ränta 2,98% bundet till 2017-03-30	14 229 620	14 375 940
Stadshypotek, ränta 3,27% bundet till 2019-01-30	16 476 000	16 626 000
SBAB, ränta 3,45% bundet till 2015-12-04	0	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	15 580 000	15 700 000
Stadshypotek, ränta 1,45% bundet till 2020-12-01	16 118 800	-
Kortfristig del av långfristig skuld	-506 000	-386 400
	78 572 420	79 558 340

Under året har föreningen amorterat 866 320 kr

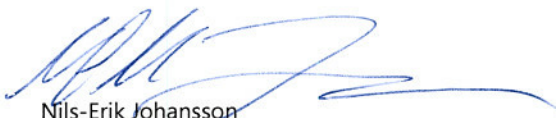
2016 års kortfristig del av långfristiga skulder 506 000 kr

Handwritten signature

UNDERSKRIFTER

Solna den 12 april 2016


Lars-Erik Salminen
Styrelseordförande


Nils-Erik Johansson


Kerstin Ekblom


Dejan Miljkovic


Daniel Langer

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


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 2015.

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 2015 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 2015.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

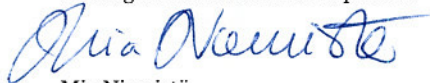
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Kista den 20 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mia Niemistö

Auktoriserad revisor

