

Årsredovisning för
Brf Sergeanten 4
769600-2133

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8-9
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11



Bostadsrättsföreningen Sergeanten 4

ÅRSREDOVISNING 2015

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sergeanten 4 (org.nr. 769600-2133) får härmed avge redovisning för år 2015, föreningens tjugoförsta verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter till medlemmarna under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret utgörs av underhålls och reparationsarbeten samt besiktning vilka redogörs för under rubriken nedan. Väsentliga händelser efter årets utgång är lösen i sin helhet av föreningens lån och reducering av checkräkningskrediten vilket redogörs för under rubriken "Resultatöversikt och ställning".

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nuvarande underhållsplan sträcker sig t.o.m. 2019. Större underhåll gjordes 2005 i samband med vind- och hissprojekt. Ombyggnationer av föreningens lokaler gjorde 2009-2010. Under 2014 gjordes installation av ny vattenpump och tvättmaskin i källare resp tvättstuga, renovering och målning av gårds- resp gatutrapphus, installation av bredbandsfiber samt kontrakt med ny bredbands- och kabel TV leverantör. Under 2015 har större åtgärder varit akut reparation av läckage i gatuhusets kallvattenledning, underhålls och reparationsarbeten på gårdsmurar samt hiss, OVK besiktning, klippning av vildvin, byte av radiatorer i gatuentree samt stamspolning i gårds och gatuhus. Styrelsen gör för närvarande analys av kommande underhåll av bl.a fönster resp stammar och avlopp vilket kan förväntas behöva göras inom tidsramen för den gällande underhållsplanen.

Medlemsinformation

Föreningen äger fastigheten Sergeanten 4 i Stockholms kommun med adress Riddargatan 70. Byggnaden är ett flerbostadshus i sten, uppförd 1896. Bruksytan uppgår till 1958 kvadratmeter. Av denna yta upptas 1 773 kvadratmeter av 16 bostadslägenheter, 170 kvadratmeter av två kommersiella lokaler samt 15 kvadratmeter av gemensamt utrymme. Totalt upplåter föreningen således 16 lägenheter med bostadsrätt samt två lokaler med hyresrätt. Under året har tre bostadsrätter bytt ägare. En bostadsrätt är uthyrd i andra hand.

Lokalerna som upplåtes med hyresrätt är belägna i entréplanet och dessa utgör föreningens enda externa intäktskälla.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret). Till denna försäkring finns som tillägg en s.k. styrelseansvarsförsäkring.

Det totala taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgår per den 31 december 2015 till 45 038 000 kronor, varav byggnadsvärde utgjorde 15 989 000 kr

Styrelsen har under 2015, tillsammans med fastighetsskötaren, besiktigat fastigheten för en avstämning av den 5-åriga underhållsplanen i syfte att fastställa reparations och underhållsbehov kommande 5 år varav delar har gjorts 2015.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2015. Vid föreningsstämman behandlades de obligatoriska årsmötesfrågorna enligt föreningens stadgar.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Mikael Kramer	Styrelseledamot, ordförande, vald för ett år vid stämma 2015
Mikael Bjurek	Styrelseledamot, vald för två år vid stämma 2014
Marie Louise Pettersson	Styrelseledamot, gårdsansvarig, vald för två år vid stämma 2014 (delar av året – tidigare suppleant - ersatt avflyttade ledamöter)
Victor Appelqvist	Styrelsesuppleant, vald för två år vid stämma 2015

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Kramer, Mikael Bjurek samt Marie-Louise Pettersson

Under 2015 har nio protokollförda styrelsesammanträden hållits och ett antal konsultationer genom e-mail och telefon. I likhet med tidigare år har styrelsen inte erhållit några arvoden eller löner under 2015.

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

Revisor

Aukt. Revisor Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB, Svärdvägen 21, 182 33 Danderyd med Malcolm Lilliehöök som suppleant, valda vid föreningsstämman

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Malcolm Lilliehöök

Förvaltning

Föreningen är medlem hos Fastighetsägarna Stockholm och har avtal om administrativ förvaltning med Fastighetsägarna Stockholm AB.

Föreningen har ett avtal för fastighetsskötsel med Mårths & Repus Fastighetsförvaltning.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Av föreningens intäkter utgör 51,4 % medlemmarnas årsavgifter (genomsnittligt 299 kronor/kvm) och övriga intäkter utgörs av lokalhyror (genomsnittligt 2952 kronor/kvm inkl fastighetsskatt).

[Handwritten signatures]

Budget för år 2016

Budget för 2016 visar, med bibehållna årsavgifter och lokalhyror (indexerade), ett överskott om ca 140 tkr och positiv likviditetspåverkan om ca 280 tkr. I budgeten har antagits kostnader för underhåll och reparationer om 205 tkr. Styrelsen bedömer mot bakgrund av detta att årsavgifterna kan behållas oförändrade under 2016. Föreningen har god likviditet. Detta ska ses mot bakgrund av att styrelsen avser att under 2016 återkomma till föreningens medlemmar avseende bl.a eventuell fönsterrenovering samt byte av vatten och avloppsstammar.

Resultatöversikt och ställning

Kassa och bank uppgick den 31 december 2015 till totalt 3 932 351 (3 799 810) kronor samt banklån till 637 500 (712 500) kronor. Därutöver hade föreningen vid utgången av 2015 befintliga kreditutrymmen om totalt 850 000 (850 000) kronor i form av checkräknings-krediter, vilka hade ett sammantaget underskott om 31 431 (19.413) kronor vid utgången av 2015.

För verksamhetsåret redovisas ett resultat efter skatt uppgående till 84 982 (-260 731) kronor.

5 års översikt, kronor

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 035 519	1 034 728	984 507	994 883	913 394
Rörelseresultat	103 412	-265 039	244 461	264 265	115 931
Resultat efter finansiella poster	84 982	-260 730	242 440	197 060	54 435
Årets resultat	84 982	-260 731	242 440	197 060	54 435
Balansomslutning	20 796 858	20 799 605	20 968 714	19 208 109	19 566 403
Eget kapital	19 645 343	19 560 361	19 821 093	17 885 216	17 688 156
Soliditet (%)	94,46 %	94,04%	94,53%	93,11%	90,40 %

Kostnaderna för de reparationer och underhåll som redogjorts för ovan har i sin helhet kostnadsförts vilket sammantaget påverkat resultatet med ca 183 000 kronor. Som nämnts tidigare så har efter utgången av räkenskapsåret föreningens enda lån, lånet hos Danske Bank, i sin helhet lösts och checkräkningskrediten hos samma bank reducerats till att vara 100.000 kronor vilket innebär att checkräkningskrediterna sammantaget är 400.000 kronor.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Till fonden för yttre underhåll föreslås stadgeenlig avsättning, 135 114 (135 114) kronor d.v.s. 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Avsättningen bokförs inte i resultaträkningen, utan innebär en omfördelning mellan bundet och fritt eget kapital. Syftet med avsättning till fonden för yttre underhåll är att trygga erforderliga medel för att täcka det långsiktiga underhållet i fastigheten. Fonden för yttre underhåll kommer därefter att uppgå till 1 353 786 (1 218 672) kronor.

Resultatdisposition, kronor

Balanserat resultat	-1 421 303
<u>Årets resultat</u>	<u>84 982</u>
	-1 336 321
Avsättningar:	
<u>Avsättning till fond för yttre underhåll</u>	<u>-135 114</u>
Balanseras i ny räkning	- 1 471 435

För detaljerad information om det ekonomiska resultatet hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande redovisningsprinciper, bokslutskommentarer och noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 031 991	1 032 159
Övriga rörelseintäkter	2	3 528	2 568
Summa rörelseintäkter		1 035 519	1 034 727
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-789 951	-1 157 964
Övriga externa kostnader	4	-2 539	-2 186
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-139 617	-139 617
Summa rörelsekostnader		-932 107	-1 299 767
Rörelseresultat		103 412	-265 040
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 113	31 960
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 543	-27 651
Summa finansiella poster		-18 430	4 309
Resultat efter finansiella poster		84 982	-260 731
Resultat före skatt		84 982	-260 731
Skatter			
Årets resultat		84 982	-260 731

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	16 817 303	16 956 920
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		16 817 303	16 956 920
Summa anläggningstillgångar		16 817 303	16 956 920
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 713	-
Övriga fordringar		157	931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 334	41 944
Summa kortfristiga fordringar		47 204	42 875
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		3 932 351	3 799 810
Summa kassa och bank		3 932 351	3 799 810
Summa omsättningstillgångar		3 979 555	3 842 685
SUMMA TILLGÅNGAR		20 796 858	20 799 605

Handwritten signature and initials.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 762 992	19 762 992
Fond för yttre underhåll		1 218 672	1 083 558
Summa bundet eget kapital		20 981 664	20 846 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 421 303	-1 025 458
Årets resultat		84 982	-260 731
Summa fritt eget kapital		-1 336 321	-1 286 189
Summa eget kapital		19 645 343	19 560 361
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	668 931	731 913
Summa långfristiga skulder		668 931	731 913
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		75 000	75 000
Leverantörsskulder		27 879	89 192
Skatteskulder		124 020	123 492
Övriga skulder		111 501	158 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144 184	60 781
Summa kortfristiga skulder		482 584	507 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 796 858	20 799 605

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
-Byggnad	1%	(1%)
-Ombyggnad	1%	(1%)
-Inventarier	10%	(10%)


Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

↑



Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	530 172	530 172
Hyror	501 820	501 988
	<u>1 031 992</u>	<u>1 032 160</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Brandkontoret	3 528	2 568
Summa	<u>3 528</u>	<u>2 568</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetskötsel	46 118	46 106
Städning	42 120	41 183
Tillsyn, besiktning, kontroller	5 683	5 385
Trädgårdsskötsel	3 750	9 625
Snöröjning	3 505	3 411
Sotning	-	7 500
Reparationer	264 022	321 153
El	117 481	128 974
Vatten	19 575	19 190
Sophämtning	31 144	26 441
Försäkringspremie	37 505	36 734
Fastighetsavgift bostäder	19 888	19 472
Fastighetsskatt lokaler	42 380	42 380
Övriga fastighetskostnader	-	365
Kabel-tv/Bredband/IT	68 370	34 390
Revisionsarvode	15 000	15 000
Förvaltningsarvode ekonomi	49 892	48 344
Övriga externa tjänster	23 518	22 429
	<u>789 951</u>	<u>828 082</u>
Underhåll		
Installationer	-	136 319
Övrigt	-	193 563
	<u>-</u>	<u>329 882</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>789 951</u>	<u>1 157 964</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	2 539	2 186
Summa	2 539	2 186

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 519 635	7 519 635
-Ombyggnad	6 558 687	6 558 687
-Mark	4 532 990	4 532 990
	18 611 312	18 611 312
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 654 392	-1 514 775
-Årets avskrivning enligt plan	-139 617	-139 617
	-1 794 009	-1 654 392
Redovisat värde vid årets slut	16 817 303	16 956 920
Taxeringsvärde		
Byggnader	15 989 000	15 989 000
Mark	29 049 000	29 049 000
	45 038 000	45 038 000
Bostäder	40 800 000	40 800 000
Lokaler	4 238 000	4 238 000
	45 038 000	45 038 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	171 485	171 485
	171 485	171 485
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-171 485	-171 485
	-171 485	-171 485
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Kassa och bank

	2015	2014
Danske Bank och Handelsbanken	3 261 802	3 261 301
Avräkningskonto Fastighetsägarna	670 549	538 509
Summa	3 932 351	3 799 810

Handwritten signature/initials

Not 8 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	19 762 992	1 083 558	-1 025 458	-260 731	19 560 361
Förändring					
Disposition enligt stämmobeslut		135 114	-395 845	260 731	
Årets resultat				84 982	84 982
Belopp vid årets utgång	19 762 992	1 218 672	-1 421 303	84 982	
	Totalt bundet eget kapital	20 981 664	Totalt fritt eget kapital	-1 336 321	19 645 343

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2015-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>
Danske Bank		1,906%	712 500	-75 000	787 500
Varav kortfristig skuld			-75 000		-75 000
			637 500		712 500
Handelsbanken checkräkningskredit (300 000 kr)			1 455		-982
Danske Bank (checkräkningskredit (550 000 kr)			29 976		20 395
			668 931	-75 000	731 913
Varav kortfristig skuld			75 000		75 000


Handwritten signature and initials

Underskrifter

Stockholm 2016-05-10


.....
Mikael Kramer


.....
Mikael Bjurek


.....
Marie-Louise Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-10


.....
Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sergeanten 4, org.nr 769600-2133

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sergeanten 4 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 10 maj 2016



Per Engzell
Auktoriserad revisor