

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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, och marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträde samt 1 årsmöte.

Frågor av större vikt som behandlats av styrelsen under året har varit bl a följande:

Föreningens ekonomi, finanspolicy, omsättning/amortering av lån.

Fastighetsbesiktning och upprättande av underhållsplan, kompletterande arbeten för förbättring av fastighetens standard och skick, kompletterande arbeten för förbättring av bostadsrättsföreningens standard i utemiljön, systematiskt brandskyddsarbete.

Information till de boende genom utgivning av informationsblad samt utveckling av föreningens "hemsida" www.sergeanten2.se

Föreningens fastighet

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

Föreningens fastighet består av tre (3) 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-platser i garaget.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Väsentliga servitut

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

Teknisk förvaltning /Fastighetsförvaltning

Nordstaden AB - från 1 januari 2017.

Ekonomisk förvaltning

Nordstaden AB -från 1 oktober 2016.

Mark och trädgårdsunderhåll även vinterväghållning
AB Idrotts & Trädgårdsanläggningar.

Städfirma

Janawik Bygg Resurs KB -från den 1 januari 2017.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen har för året belastats med fastighetsavgift på 63 120 :- samt fastighetskatt förlokaldelen på 39 790:-. Totalt blev summan på 102 910:-.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m2 lägenhetsarea i föreningens hus.

Brf Sergeanten 2 har god ekonomi med ett kassaflöde som-med oförändrad avgift sedan 2013- har medgivit regelbunden amortering på föreningens lån.

Föreningens förvaltningskostnader har kunnat hållas på en god ekonomisk nivå genom omförhandlingar och nya avtal samt i övrigt allmänt god ansvarsfull ekonomisk hushållning.

AS
or
Eke
Oll
Ke

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

Den förändrade avskrivningsmetoden innebär dock att föreningens redovisade årliga resultat kommer att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs. Styrelsen har tillsammans med ekonomisk förvaltare och bank (SHB) analyserat föreningens ekonomi och konstaterat att föreningens kassaflöde bedöms vara tillräckligt för att utan avgiftshöjning täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll samt amortering av lån. De ökade avskrivningskostnaderna kan därför bäras utan höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar "förlust" i sin bokföring.

Förändrad lagstiftning för ekonomiska föreningar

Riksdagen har beslutat om ändringar i lagen om ekonomiska föreningar. Ändringarna berör bl a tiden för kallelse till föreningsstämma och vem som kan ingå i styrelsen för en bostadsrättsförening samt beslutsordning för avsättning till underhållsfond. Lagändringarna har trätt i kraft.

Enligt en övergångsbestämmelse gäller att styrelsen för en berörd förening måste lägga fram och besluta om anpassning av föreningens stadgar senast den 31 juni 2018.

Föreningen kommer i och med detta att kalla till en extra föreningsstämma under våren 2018.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

De löpande avskrivningarna uppgår till betydande belopp vilket medför att årets resultat utgör en förlust på -1 265 131 tkr. Resultatet före avskrivningar avspeglar bättre resultatet av den löpande verksamheten och utgör även en god approximation av den löpande verksamhetens kassaflöde.

År	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Resultat före avskrivningar (tkr)	1483	1010	1146	876	822	284

Resultatet av den löpande verksamheten ligger i paritet jämfört med föregående år, vilket i huvudsak beror på minskade räntekostnader och låga utgifter för "vinterväghållningen". Dessutom är kostnaderna för underhåll och förbättring av fastigheten i ungefär samma läge som föregående år.

Under året har 946.580:- amorterats på föreningens långfristiga lån

Styrelsen har sedan tidigare fattat ett inriktningsbeslut innebärande, att det ursprungliga lånebeloppet skall amorteras i en takt av ca en procent om året.

Under året har ett av föreningens lån omförhandlats vilket resulterade i en väsentlig ränteminskning.

Tillsammans med vår tekniske förvaltare Nordstaden har vi under året upprättat en underhållsplan, vilket ger oss en god bild av hur framtida renoveringsbehov mm kommer att gestalta sig.

Under året har vi fortsatt med att måla på trädetaljer på de balkonger som vi inte fick "tillgång" till förra året. Samtliga utomhusljuspollare har målats med en urinmotståndig färg samt att vi monterat ett vattenskydd på samtliga pollare.

Vi har också målat och vid behov reparerat golvfoder i samtliga våningsplan i "våra" hus.

Alla våra utemöbler kommer att målas och repareras under våren 2018.

Mark och trädgård – vårt "beskärningsavtal" med trädgårdsentreprenören fortsätter. Syftet är att de kontinuerligt och långsiktigt skall utföra och planera beskärningen av buskage på våra gårdar, istället för att vi gör punktinsatser varje år.

Som en tydlig åtgärd kommer vi att se nu när man bytt ut gammal ölandstok och istället planterat hortensior vid entrén till Ängkärrsgatan 13.

Efter en del incidenter och frågor om ansvar för lekplatsen, beslutade styrelsen att sätta upp staket och grind från huskroppen vid Ängkärrsgatan 19 till Ängkärrsgatan 15.

Efter detta gjordes en genomgång av lekplatsen och besiktning. Efter viss korrigering av lekredskapen – har vi nu en godkänd och certifierad lekplats för barn från 0 – 5 år. Anslag om detta finns på grinden till lekplatsentrén.

Även värt att nämnas är att även sommaren 2017 har varit ovanligt torr med ringa nederbörd, vilket medfört att det har behövts vattnats ovanligt mycket.

Vi har under året genomfört en omfattande stamspolning av våra stammar samt i alla lägenheter i vår förening. Glädjande resultat är att våra stammar och ledningar är i mycket gott skick från bostadsrättsinnehavare och hela vägen ut till kommunal ledning.

AD tk
or all ie

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

Vi har under året fortsatt med vårt systematiska brandskyddsarbete – SBA- i samarbete/avtal med brandskyddsentreprenör Cupola Stockholm AB.

Vilket innebär av vi upprättar kontrollistor och gör kontinuerlig egenkontroll, så att inga "främmande" föremål förvaras i trappuppgångarna eller i källargångar/områden utanför våra källarförråd. Att samtliga evakueringsnödlys fungerar och att utrymningsskyltar lyser, att "reflexmidjor" på källardörrar är hela, att alla brandsläckare är sin ordning. Samtliga bostadsrättsinnehavare fick dessutom nya 10 års-brandvarnare installerade strax före julhelgen.

Samtliga källardörrar som kan angöras från entréplanen och dörrarna till cykelförråden Huvudstagatan 31 och Ängkärrsgatan 13, har försetts med förstärkt brytskydd.

Då "flyttningsskador" uppstått på dörr och entrekanter vid olika våningsplan har vi monterat aluminiumkantlister på de skadade partierna.

Solna stad har anmält och ansökt om att få montera digitala lås hos de bostadsrättsinnehavare som är brukare av hemtjänsten. Styrelsen har beviljat detta.

Ny "synlig" utebelysning har monterats vid vår uteparkering vid Ängkärrsgatan 13-15.

Efter ingående diskussion med Solna stad om vår belägenhet med adressinformation och tydlighet om våra fastigheters belägenhet – beslutade styrelsen att vi på eget initiativ och bekostnad sätter upp adress/hänvisningsskyltar angående adresserna Ängkärrsgatan 13-15 samt Ängkärrsgatan 17-19.

Skyltarna som också är belysta, monteras på våra därtill belägna sophus.

Vi har under året bytt entreprenör för våra entremattor från Berendsen till Herr Björkmans entremattor.

För närvarande finns en (1) av styrelsen godkänd andrahandsuthyrning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets slut 170 st.

Under året har sex (6) överlåtelse skett. Fem (5) lägenheter genom försäljning, en (1) genom gåva.

Det genomsnittliga försäljningspriset har under 2017 varit 65.545 kr per kvm, att jämföras med 61.443 kr per kvm 2016 och 48.251 kr per kvm 2015.

Styrelsen har sedan föreningsstämman den 18 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter Lars-Erik Salminen tillika ordförande

Kerstin Ekblom, Dejan Miljkovic, Daniel Langer, Ellinor Enblom-Bergqvist och Alf Jarméus.

Föreningens säte är Solna

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 653 110	6 605 557	6 576 314	6 579 929
Resultat efter finansiella poster	-1 265 132	-1 738 846	-1 729 940	-2 000 440
Soliditet (%)	76,86	76,77	76	76

Definitioner av nyckeltal, se noter

AS
fle
ka
m
ad

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	117 027 000	149 028 000	1 498 875	-5 013 485
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			214 125	-214 125
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-312 169	312 169
Årets resultat				-1 265 131
Belopp vid årets utgång	117 027 000	149 028 000	1 400 831	-6 180 572

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-4 915 441
Årets resultat	-1 265 131
	-6 180 572
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	214 125
Balanseras i ny räkning	-6 394 697
	-6 180 572

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

AS  ke
the son All

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 653 110	6 605 557
Summa rörelseintäkter		6 653 110	6 605 557
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 281 978	-3 265 075
Styrelsearvoden m.m.		-248 427	-125 038
Avskrivningar	4	-2 748 768	-2 748 768
Summa rörelsekostnader		-6 279 173	-6 138 881
Rörelseresultat		373 937	466 676
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 524	5 070
Räntekostnader		-1 643 593	-2 210 592
Summa finansiella poster		-1 639 069	-2 205 522
Resultat efter finansiella poster		-1 265 132	-1 738 846
Resultat före skatt		-1 265 132	-1 738 846
Årets resultat		-1 265 132	-1 738 846

A.J.  ke
Ele or All

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

2017-12-31**2016-12-31**

337 152 317

339 901 085

Summa materiella anläggningstillgångar

337 152 317

339 901 085

Summa anläggningstillgångar

337 152 317

339 901 085

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

0

446

Övriga fordringar

101 002

239

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

115 655

96 137

Summa kortfristiga fordringar

216 657

96 822

Kassa och bank

Kassa och bank

2 529 668

1 979 513

Summa kassa och bank

2 529 668

1 979 513

Summa omsättningstillgångar

2 746 325

2 076 335

SUMMA TILLGÅNGAR**339 898 642****341 977 420**

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

BALANSRÄKNING

Not

2017-12-31**2016-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

266 055 000

266 055 000

Fond för yttre underhåll

1 400 831

1 498 875

Summa bundet eget kapital

267 455 831

267 553 875

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 915 441

-3 274 640

Årets resultat

-1 265 131

-1 738 846

Summa fritt eget kapital

-6 180 572

-5 013 486

Summa eget kapital

261 275 259

262 540 389

Långfristiga skulder

Fastighetslån

5

76 345 520

77 732 100

Summa långfristiga skulder

76 345 520

77 732 100

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

960 000

520 000

Leverantörsskulder

225 731

234 305

Skatteskulder

126 419

204 930

Övriga skulder

28 500

20 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

937 213

725 696

Summa kortfristiga skulder

2 277 863

1 704 931

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**339 898 642****341 977 420**AD
Eke m. J. ve

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		373 937	466 676
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 748 768	2 748 768
Erhållen ränta mm		4 524	5 070
Erlagd ränta		-1 643 593	-2 210 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 483 636	1 009 922
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		446	1 094 112
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-120 281	-20 577
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-8 574	-185 190
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		141 509	-1 077 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 496 736	820 634
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		440 000	14 000
Amortering långfristiga lån		-1 386 580	-840 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-946 580	-826 320
Förändring av likvida medel		550 156	-5 686
Likvida medel vid årets början		1 979 513	1 985 199
Likvida medel vid årets slut		2 529 669	1 979 513

AS
He m All ke

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter	5 991 666	5 992 896
Hysesintäkter p-plats och garage	611 038	584 157
Övriga intäkter	50 406	28 504
	<u>6 653 110</u>	<u>6 605 557</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Reparation och underhåll	743 184	831 891
Fastighetsel	169 219	162 302
Fjärrvärme	731 852	750 925
Vatten och avlopp	109 965	121 121
Sophämtning	113 207	115 398
Fastighetsförsäkring	87 739	79 956
Kabel-tv	222 837	226 868
Övriga driftskostnader	605 632	562 397
Förvaltningsarvode	274 992	124 595
Fastighetsskatt/avgift	102 910	100 654
Revisionsarvode	30 375	28 125
Övriga administrativa kostnader	90 066	160 843
	<u>3 281 978</u>	<u>3 265 075</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	350 051 279	350 051 279
Utgående anskaffningsvärden	350 051 279	350 051 279
Ingående avskrivningar	-10 150 194	-7 401 426
Årets avskrivningar	-2 748 768	-2 748 768
Utgående avskrivningar	-12 898 962	-10 150 194
Redovisat värde	<u>337 152 317</u>	<u>339 901 085</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	59 000 000	59 000 000
Byggnader	<u>134 979 000</u>	<u>134 979 000</u>
	193 979 000	193 979 000

AD E
 Eke m. Deike

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

NOTER

Not 5	Fastighetslån	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetslån 1,41% 2022-03-30	13 546 720	13 733 300
	Fastighetslån 2,74% 2018-02-15	15 340 000	15 460 000
	Fastighetslån 1,27% 2021-12-01	16 274 000	16 674 000
	Fastighetslån 3,27% 2019-01-30	16 266 000	16 386 000
	Fastighetslån 1,45% 2020-12-01	15 878 800	15 998 800
	Kortfristig del av lån	-960 000	-520 000
		76 345 520	77 732 100

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	84 000 000	84 000 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Företaget Hemkomfort – Radonspecialisten, kommer att mäta radonhalten i 30 st lägenheter – samtliga lägenheter i markplan samt ytterligare antal lägenheter i olika våningsplan i våra hus. Mätningen kommer att äga rum under våren 2018.

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

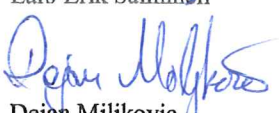
Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

NOTER

Solna 2018-04-24


Lars-Erik Salminen


Dejan Miljkovic


Alf Jarméus


Kerstin Ekblom


Daniel Langer


Ellinor Enblom-Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2018

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB


Mats Blomgren

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sergeanten 2 för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sergeanten 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor