

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

AS
24/10

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

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

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-14. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-10-17 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-21.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningen förvärvade fastigheten Sergeanten 2 i Solna Stad (kommun) den 28 september 2007. Fastigheterna är belägna på adresserna Ängkärrsgatan 13, 15, 17, 19 samt Huvudstagatan 31 och 33.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes av JM och stod klara för första inflyttning 2008-03-28

Lägenheter och lokaler (garage).

Föreningens fastigheter består av tre (3) flerbostadshus i sju våningar med totalt 96 bostadsrätter. Den totala boytan är ca. 8.565 kvm.

Lägenheterna fördelas enligt nedan:

2 rum och kök 55 kvm	10 st
2 rum och kök 56 kvm	2 st
3 rum och kök 77 kvm	12 st
3 rum och kök 85 kvm	14 st
3 rum och kök 86 kvm	14 st
3 rum och kök 88 kvm	1 st
3 rum och kök 93 kvm	4 st
4 rum och kök 105 kvm	29 st
4 rum och kök 108 kvm	10 st

Föreningens fastigheter består av tre (3) flerbostadshus i sju våningar med totalt 96 bostadsrätter. Den totala boytan är ca. 8.565 kvm.

Garage/parkering

Föreningen disponerar 79 st parkeringsplatser varav 67 st i garage. Dessutom finns 2 st mc-platser i garaget.

Väsentliga servitut

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets ingång	167 st
Nyttillkomna medlemmar	12 st
Avgående medlemmar	12 st
Medlemmar vid årets utgång	167 st

Under året har 6 överlåtelser skett genom försäljning, samt att styrelsen har beviljat (två) 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljaren.

Styrelsen

Lars-Erik Salminen	ordförande
Ellinor Enblom Bergqvist	ledamot
Kerstin Ekblom	ledamot
Dejan Miljkovic	ledamot
Daniel Langer	ledamot
Alf Jarméus	ledamot

Revisor

Mats Blomgren	Auktoriserad revisor PwC Sverige
---------------	----------------------------------

Valberedning

Lars Sturén	sammankallande
Finn Lindgren	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls tisdagen den 28 maj 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Våra soprumshus har renoverats invändigt, genom att golv, väggar och tak målats i ljusa färger samt att kraftiga träbalkar monterats som väggskydd för sopkärl. Dessutom nya fina informationstavlor som anger var de olika fraktionerna skall slängas.

Under sommaren bytte vi ut vårt system för styr -och reglerteknik (fastighetsautomation), som är "motorn" för att styra våra fastigheter.

Vattenfall har under hösten fått markupplåtelse för att gräva och dra ny starkströmskabel i vår trottoar från Huvudstagatan 31 till Ängkärrsgatan 13, vi passade då också på att renovera en del av trottoaren så att det blev en bättre lutning mot gatan.

Föreningens säte är Solna

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 682 605	6 657 486	6 653 110	6 605 557
Resultat efter finansiella poster	-777 854	-812 387	-1 265 132	-1 738 846
Soliditet (%)	77,32	77,10	76,86	76,77
Kassalikviditet (%)	181,23	149,67	120,56	121,78
Genomsnittlig årsavgift/kvm	700	700	700	700
Lån/kvm bostadsrättsyta	8761	8900	9026	9136

Definitioner av nyckeltal, se noter

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	1 614 956	-7 207 085
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			214 125	-214 125
Årets resultat				-777 854
Belopp vid årets utgång	117 027 000	149 028 000	1 829 081	-8 199 064

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 421 210
Årets resultat	-777 854
	-8 199 064

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	214 125
Balanseras i ny räkning	-8 413 189
	-8 199 064

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

Handwritten signatures and initials:
BR, PB, ka, AS, SM

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 682 605	6 657 486
Summa rörelseintäkter		6 682 605	6 657 486
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 404 285	-3 095 589
Styrelsearvoden m.m.		-165 847	-191 329
Avskrivningar	4	-2 748 768	-2 748 768
Summa rörelsekostnader		-6 318 900	-6 035 686
Rörelseresultat		363 705	621 800
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 636	5 354
Räntekostnader		-1 147 195	-1 439 541
Summa finansiella poster		-1 141 559	-1 434 187
Resultat efter finansiella poster		-777 854	-812 387
Årets resultat		-777 854	-812 387

13 5
or
AS 2.4

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

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

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2019-12-31

2018-12-31

4

331 654 781

334 403 549

331 654 781

334 403 549

331 654 781

334 403 549

64 273

1

121 641

115 184

185 914

115 185

3 976 456

3 274 024

3 976 456

3 274 024

4 162 370

3 389 209

335 817 151

337 792 758

SK
or de ke
M AS
MB

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2019-12-31

2018-12-31

266 055 000

1 829 081

267 884 081

-7 421 210

-777 854

-8 199 064

259 685 017

73 835 520

73 835 520

1 200 000

279 611

75 036

110 097

631 870

2 296 614

335 817 151

266 055 000

1 614 956

267 669 956

-6 394 698

-812 387

-7 207 085

260 462 871

75 065 520

75 065 520

1 160 000

227 382

7 139

32 501

837 345

2 264 367

337 792 758

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "K", "M", "H", "K", "AS", and "PB".

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark

Antal år

100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2019

2018

Årsavgifter

5 996 880

5 991 833

Hysesintäkter p-plats och garage

641 695

638 015

Övriga intäkter

44 030

27 638

6 682 605

6 657 486

Not 3 Övriga externa kostnader

2019

2018

Reparation och underhåll

763 329

570 579

Fastighetsel

209 117

213 178

Fjärrvärme

743 739

771 753

Vatten och avlopp

102 216

111 875

Sophämtning

134 122

127 120

Fastighetsförsäkring

84 286

65 807

Kabel-TV

244 800

244 812

Övriga driftskostnader

558 636

498 280

Förvaltningsarvode

294 164

284 100

Fastighetsskatt/avgift

173 940

103 966

Revisionsarvode

33 250

31 250

Övriga administrativa kostnader

62 686

72 869

3 404 285

3 095 589

Handwritten notes in blue ink: "or", "ve", "AJ", "HB", "5", "10", "11", "12", "13", "14", "15", "16", "17", "18", "19", "20", "21", "22", "23", "24", "25", "26", "27", "28", "29", "30", "31", "32", "33", "34", "35", "36", "37", "38", "39", "40", "41", "42", "43", "44", "45", "46", "47", "48", "49", "50", "51", "52", "53", "54", "55", "56", "57", "58", "59", "60", "61", "62", "63", "64", "65", "66", "67", "68", "69", "70", "71", "72", "73", "74", "75", "76", "77", "78", "79", "80", "81", "82", "83", "84", "85", "86", "87", "88", "89", "90", "91", "92", "93", "94", "95", "96", "97", "98", "99", "100".

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	350 051 279	350 051 279
	Utgående anskaffningsvärden	350 051 279	350 051 279
	Ingående avskrivningar	-15 647 730	-12 898 962
	Årets avskrivningar	-2 748 768	-2 748 768
	Utgående avskrivningar	-18 396 498	-15 647 730
	Redovisat värde	331 654 781	334 403 549
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	97 000 000	59 000 000
	Byggnader	155 170 000	134 979 000
		252 170 000	193 979 000
Not 5	Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 1,41% 2022-03-30	13 146 720	13 346 720
	Stadshypotek 1,76% 2023-01-30	14 780 000	15 100 000
	Stadshypotek 1,26% 2021-12-01	15 474 000	15 874 000
	Stadshypotek 1,54% 2024-01-30	15 996 000	16 146 000
	Stadshypotek 1,45% 2020-12-01	15 638 800	15 758 800
	Kortfristig del av lån	-1 200 000	-1 160 000
		73 835 520	75 065 520

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	84 000 000	84 000 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ny belysning av LED-modell har installerats i garaget.

Nytt inpasseringssystem för våra entréer och garage kommer att installeras under våren 2020.

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

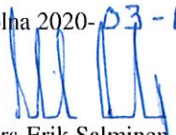
MB
me
sy
f
ke
ek
AS

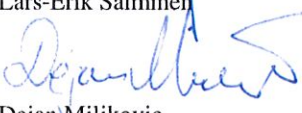
Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

NOTER

Solna 2020-03-18


Lars-Erik Salminen


Dejan Miljkovic


Alf Jarméus


Kerstin Ekblom

Kerstin Ekblom


Daniel Langer

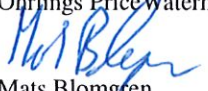
Daniel Langer


Ellinor Enblom Bergqvist

Ellinor Enblom Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 Maj 2020

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB


Mats Blomgren

Auktoriserad revisor