

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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

Föreningen har inga hyresrätter.

Föreningen äger och förvaltar både vår tomtmark och våra byggnader/hus.
Sergeantens 2 – tomtareal 6 413 m²

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.

13

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

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

Garage/parkering

Föreningen disponerar 78 st parkeringsplatser varav 67 st i garage. Dessutom finns 3 st mc-platser i garaget.

Väsentliga servitut

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets ingång	168 st
Medlemmar vid årets utgång	167 st

Under året har 8 överlåtelse skett, varav en delöverlåtelse, samtliga genom försäljning.

Ett genomsnittspris vid försäljning var 61.230,- /m2

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen, gäller från 2023-02-20.

Vi har inga 2:a hands uthyrningar i föreningen.

Styrelsen

Lars-Erik Salminen	ordförande
Ellinor Enblom Bergqvist	ledamot tom 2022-06-09
Maria Ulfheden	ledamot från 2022-06-09
Dejan Miljkovic	ledamot
Daniel Langer	ledamot
Alf Jarméus	ledamot
Lars Wilson	ledamot

Revisor

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

Valberedning

Lars Sturén	sammankallande
Olle Melander	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls tisdagen den 9 juni. Utomhus på vår lekplats/gård.

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av nytt cykelparkeringssystem i cykelrummet – Ängkärrsgatan 13.

Stampsolning i samtliga lägenheter och i fastighetsbeståndets stammar totalt.

Omfattande garagerenovering (1 månad), nytt ytskikt (golv), målning väggar och tak, nya linjemarkeringar, nya skyltmarkeringar, målning av alla dörrar.

Ny belysningsarmatur – LED belysning, i samtliga trapphus/källare samt miljöhus.

Installation av laddstationer för elbil, 13 st p-platser i garage, 10 st p-platser utomhus.

Upprättande av ”ny” digital underhållsplan.

Föreningens säte är Solna

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 612 118	6 675 629	6 657 490	6 682 605
Resultat efter finansiella poster	-3 615 732	-1 047 007	-785 704	-777 854
Soliditet (%)	77,62	77,76	77,54	77,32
Genomsnittlig årsavgift/kvm	700	700	700	700
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 332	8 476	8 621	8 761

Definitioner av nyckeltal, se noter

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	2 257 331	-10 460 026
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			214 125	-214 125
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-253 331	253 331
Årets resultat				-3 615 732
Belopp vid årets utgång	117 027 000	149 028 000	2 218 125	-14 036 552

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-10 420 820
Årets resultat	-3 615 732
	-14 036 552

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	214 125
I anspråktagande av yttre fond	-1 752 593
Balanseras i ny räkning	-12 498 084
	-14 036 552

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

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 612 118	6 675 629
Summa rörelseintäkter		6 612 118	6 675 629
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-6 300 231	-3 832 543
Styrelsearvoden m.m.		-176 268	-174 643
Avskrivningar	4	-2 748 768	-2 748 768
Summa rörelsekostnader		-9 225 267	-6 755 954
Rörelseresultat		-2 613 149	-80 325
Finansiella poster			
Ränteintäkter		20 915	8 592
Räntekostnader		-1 023 498	-975 274
Summa finansiella poster		-1 002 583	-966 682
Resultat efter finansiella poster		-3 615 732	-1 047 007
Årets resultat		-3 615 732	-1 047 007

KB

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

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

Byggnader och mark	4	323 408 477	326 157 245
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	5	483 060	0
Summa materiella anläggningstillgångar		323 891 537	326 157 245

Summa anläggningstillgångar		323 891 537	326 157 245
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		128 360	64 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 633	132 283
Summa kortfristiga fordringar		267 993	196 556

Kassa och bank

Kassa och bank		3 340 939	5 209 970
Summa kassa och bank		3 340 939	5 209 970

Summa omsättningstillgångar		3 608 932	5 406 526
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		327 500 469	331 563 771
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

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

Medlemsinsatser

266 055 000

266 055 000

Fond för yttre underhåll

2 218 125

2 257 331

Summa bundet eget kapital

268 273 125

268 312 331

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 420 820

-9 413 019

Årets resultat

-3 615 732

-1 047 007

Summa fritt eget kapital

-14 036 552

-10 460 026

Summa eget kapital

254 236 573

257 852 305

Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

56 309 956

58 618 424

Summa långfristiga skulder

56 309 956

58 618 424

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

15 055 188

13 981 908

Leverantörsskulder

984 785

268 362

Skatteskulder

9 557

76 204

Övriga skulder

113 340

112 185

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

791 070

654 383

Summa kortfristiga skulder

16 953 940

15 093 042

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

327 500 469

331 563 771

MB

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:

Antal år

Byggnader och mark

100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2022

2021

Årsavgifter

5 991 833

5 991 833

Hysesintäkter p-plats och garage

620 150

660 313

Övriga intäkter

135

23 483

6 612 118

6 675 629

Not 3 Övriga externa kostnader

2022

2021

Reparation och underhåll

3 325 176

950 101

Ovk

0

97 125

Fastighetsel

241 969

175 162

Fjärrvärme

754 275

780 239

Vatten och avlopp

112 998

125 221

Avfallshantering

169 012

172 076

Fastighetsförsäkring

105 787

102 787

Kabel-TV

263 820

288 323

Övriga driftskostnader

628 228

546 716

Förvaltningsarvode

328 668

287 005

Fastighetsskatt/avgift

189 924

181 764

Kostnader juridiska åtgärder

41 082

0

Revisionsarvode

45 875

36 875

Övriga administrativa kostnader

93 417

89 149

6 300 231

3 832 543

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark

2022-12-31

2021-12-31

Ingående anskaffningsvärden

350 051 279

350 051 279

Utgående anskaffningsvärden

350 051 279

350 051 279

Ingående avskrivningar

-23 894 034

-21 145 266

Årets avskrivningar

-2 748 768

-2 748 768

Utgående avskrivningar

-26 642 802

-23 894 034

Redovisat värde

323 408 477

326 157 245

Taxeringsvärden

Mark

90 000 000

97 000 000

Byggnader

188 410 000

155 170 000

278 410 000

252 170 000

MB

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

NOTER

Not 5	Pågående om- och tillbyggnad	2022-12-31	2021-12-31
	Inköp	483 060	0
	Utgående anskaffningsvärden	483 060	0
	Redovisat värde	483 060	0

Denna not avser laddstolpar.

Not 6	Fastighetslån	2022-12-31	2021-12-31
	Stadshypotek 2,27% 2027-03-30	12 546 720	12 746 720
	Stadshypotek 1,76% 2023-01-30	13 820 000	14 140 000
	Stadshypotek 1,08% 2026-12-01	14 274 000	14 674 000
	Stadshypotek 1,54% 2024-01-30	15 516 000	15 676 000
	Stadshypotek 0,77% 2025-12-01	15 208 424	15 363 612
	Kortfristig del av lån	-1 235 188	-1 235 188
		70 129 956	71 365 144

Lån som ska omförhandlas under år 2023 är ett lån till beloppet av 13 820 000 och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen, så även amorteringar för kommande år.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	84 000 000	84 000 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

18

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

NOTER

Solna

18 april 2023

Lars-Erik Salminen

Lars Wilson

Dejan Miljkovic

Daniel Langer

Maria Ulfheden

Alf Jarméus

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2023

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren

Auktoriserad revisor

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 2022.

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 2022 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 2022 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 16 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor