

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

## 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. Via årsavgifterna ska medlemmarna

finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dess beräkningar.

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

Information till de boende genom utgivning av informationsblad samt information på föreningens hemsida

<https://brfsergeanten2.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 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 m<sup>2</sup>

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

##### Garage/parkering

Föreningen disponerar 78 st parkeringsplatser, 67 st i garage, varav 13 platser med laddstationer för elbil, dessutom finns 3 st mc-p-platser i garaget samt 11 st platser för utomhusparkering varav 10 platser för laddstationer för elbil.

## Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

### Medlemsinformation

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

Under året har 3 överlåtelse skett, samtliga genom försäljning samt att styrelsen beviljat en /1/ andrahandsuthyrning.

Ett genomsnittspris vid försäljning var 52.531:- /m<sup>2</sup>

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

### Styrelsen

Lars-Erik Salminen	ordförande
Maria Ulfheden	ledamot
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 11 protokollförda sammanträden.  
Den 18 januari medlemsmöte med information om bl.a. föreningens ekonomi.

### Stämmor

Ordinarie stämma hölls torsdagen den 14 juni 2023 i Ängkärrskolans matsal.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt avtal med NODA (Norrenergi) kallat värmesmart, vilken ska anpassa värmesystemet automatiskt. Systemet sparar energi med minst 10 procent av uppvärmningen.

Installation av ”avgasare” c650 inklusive magnetfilter.

Avgasare är en extern fristående enhet som tar bort gaser i värmesystemet och därmed förbättrar livslängden på både rör och ventiler, samt ger vattnet bättre energibärande egenskaper.

### Föreningens ekonomi

Föreningens säte är Solna

### Flerårsöversikt

	2023	2022
Nettoomsättning	6 656 209	6 612 118
Resultat efter finansiella poster	-1 109 529	-3 615 732
Soliditet (%)	77,99	77,62
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	702	700
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87	90
Skuldsättning (kr/kvm)	7 080	7 216
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 188	8 344
Sparande (kr/kvm)	166	-88
Räntekänslighet (%)	12	12
Energikostnad (kr/kvm)	119	128

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

Bostadsrättsyta uppgår till 8565 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 9905 kvadratmeter.

### Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

### 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	2 218 125	-14 036 552
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			214 125	-214 125
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 752 593	1 752 593
Årets resultat				-1 109 529
Belopp vid årets utgång	<u>117 027 000</u>	<u>149 028 000</u>	<u>679 657</u>	<u>-13 607 613</u>

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-12 498 084
Årets resultat	<u>-1 109 529</u>
	-13 607 613

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	214 125
Balanseras i ny räkning	<u>-13 821 738</u>
	-13 607 613

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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 656 209	6 612 118
Övriga rörelseintäkter - Erhållna bidrag		<u>276 309</u>	<u>0</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		6 932 518	6 612 118
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-3 903 731	-6 300 231
Styrelsearvoden m.m.		-191 567	-176 268
Avskrivningar	4	<u>-2 756 820</u>	<u>-2 748 768</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-6 852 118	-9 225 267
<b>Rörelseresultat</b>		80 400	-2 613 149
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		59 656	20 915
Räntekostnader		<u>-1 249 585</u>	<u>-1 023 498</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 189 929	-1 002 583
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 109 529	-3 615 732
<b>Resultat före skatt</b>		-1 109 529	-3 615 732
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 109 529</u>	<u>-3 615 732</u>

## Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

### BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	320 659 709	323 408 477
Inventarier, verktyg och installationer	5	475 008	0
Pågående nyanläggningar	6	<u>0</u>	<u>483 060</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>321 134 717</b>	<b>323 891 537</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>321 134 717</b>	<b>323 891 537</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		356	128 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>138 494</u>	<u>139 633</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>138 850</b>	<b>267 993</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>3 253 189</u>	<u>3 340 939</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 253 189</b>	<b>3 340 939</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 392 039</b>	<b>3 608 932</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>324 526 756</b>	<b>327 500 469</b>

## 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

679 657

2 218 125

**Summa bundet eget kapital**

266 734 657

268 273 125

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-12 498 084

-10 420 820

Årets resultat

-1 109 529

-3 615 732

**Summa fritt eget kapital**

-13 607 613

-14 036 552

**Summa eget kapital**

253 127 044

254 236 573

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

53 538 768

56 309 956

**Summa långfristiga skulder**

53 538 768

56 309 956

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

16 591 188

15 055 188

Leverantörsskulder

272 349

984 785

Skatteskulder

16 277

9 557

Övriga skulder

162 277

113 340

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

818 853

791 070

**Summa kortfristiga skulder**

17 860 944

16 953 940

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**324 526 756**

**327 500 469**

## Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

### KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		80 400	-2 613 149
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 756 820	2 748 768
Erhållen ränta mm		59 656	20 915
Erlagd ränta		-1 249 585	-1 023 498
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>1 647 291</u>	<u>-866 964</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		10 420	47 286
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-712 436	716 423
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		202 164	-47 528
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>1 147 439</u>	<u>-150 783</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	-483 060
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>0</u>	<u>-483 060</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-1 235 188	-1 235 188
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-1 235 188</u>	<u>-1 235 188</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		-87 749	-1 869 031
Likvida medel vid årets slut		3 340 939	5 209 971
Kvar att fördela		0	-1
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>3 253 190</u>	<u>3 340 939</u>



## 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

100

Inventarier, verktyg och installationer

#### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	5 991 833	5 991 833
Hyresintäkter p-plats och garage	637 398	620 150
Övriga intäkter	26 978	135
	<u>6 656 209</u>	<u>6 612 118</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
Reparation och underhåll	744 682	3 325 176
Besiktningkostnader/Ovk	13 636	20 912
Fastighetsel	176 045	241 969
Fjärrvärme	896 182	754 275
Vatten och avlopp	108 841	112 998
Avfallshantering	197 199	169 012
Fastighetsförsäkring	123 206	105 787
Kabel-TV	263 820	263 820
Övriga driftskostnader	676 165	607 316
Förvaltningsarvode	358 294	328 668
Fastighetsskatt/avgift	196 644	189 924
Kostnader juridiska åtgärder	0	41 082
Revisonsarvode	47 375	45 875
Övriga administrativa kostnader	101 642	93 417
	<u>3 903 731</u>	<u>6 300 231</u>

## Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

### NOTER

#### Noter till balansräkningen

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	<u>350 051 279</u>	<u>350 051 279</u>
	Utgående anskaffningsvärden	350 051 279	350 051 279
	Ingående avskrivningar	-26 642 802	-23 894 034
	Årets avskrivningar	<u>-2 748 768</u>	<u>-2 748 768</u>
	Utgående avskrivningar	-29 391 570	-26 642 802
	Redovisat värde	<u>320 659 709</u>	<u>323 408 477</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	90 000 000	90 000 000
	Byggnader	<u>188 410 000</u>	<u>188 410 000</u>
		<u>278 410 000</u>	<u>278 410 000</u>
<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Omklassificeringar	<u>483 060</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	483 060	0
	Årets avskrivningar	<u>-8 052</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde	<u>475 008</u>	<u>0</u>
	Denna not avser laddstolpar.		
<b>Not 6</b>	<b>Pågående om- och tillbyggnad</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	483 060	0
	Inköp	0	483 060
	Omklassificeringar	<u>-483 060</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>483 060</u>
	Redovisat värde	<u>0</u>	<u>483 060</u>
	Denna not avser laddstolpar.		
<b>Not 7</b>	<b>Fastighetslån</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Stadshypotek 2,27% 2027-03-30	12 346 720	12 546 720
	Stadshypotek 3,51% 2028-01-30	13 500 000	13 820 000
	Stadshypotek 1,08% 2026-12-01	13 874 000	14 274 000
	Stadshypotek 1,54% 2024-01-30	15 356 000	15 516 000
	Stadshypotek 0,77% 2025-12-01	15 053 236	15 208 424
	Kortfristig del av lån	<u>-1 235 188</u>	<u>-1 235 188</u>
		<u>68 894 768</u>	<u>70 129 956</u>

Lån som ska omförhandlas under år 2024 är ett lån till beloppet av 15 356 000 och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen, så även amorteringar för kommande år.

**NOTER****Övriga noter**

<b>Not 8</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	84 000 000	84 000 000

**Not 9** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

En hjärtstartare ha införskaffats till föreningen.

**Not 10** **Definition av nyckeltal****Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Skuldsättning**

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

**Sparande**

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

**Räntekänslighet**

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

**Energikostnad**

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

## **Brf Sergeanten 2**

Org.nr. 769615-0361

### **NOTER**

Solna

Lars-Erik Salminen

Lars Wilson

Dejan Miljkovic

Daniel Langer

Maria Ulfheden

Alf Jarméus

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Mats Blomgren

Auktoriserad revisor