

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

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

5 AD/ke  
the m 011

## 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](http://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 Ångkärrsgatan 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

##### 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.

le SAS  
R Dike

## 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 8 överlåtelse skett genom försäljning, samt att styrelsen har beviljat (två) 2 andrahandsuthyrningar.

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

Ett genomsnittspris vid försäljning var 54 333 kr/m<sup>3</sup>.

### 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 9 protokollförda sammanträden.

### Stämmor

Ordinarie stämma hölls tisdagen den 16 juni 2020. Utomhus på vår lekplats/gård.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny belysning av LED-modell har installerats i garaget.

Nytt lås och inpasseringssystem för våra entréer och garage har installerats genom vår låsentreprenör Råsunda Lås.

Nytt brandskyddsavtal tecknat med Anticimex på 3 år.

Ny takfläkt installerad på Huvudstagatan 33.

Skrivelse till Solna stad, JM samt Storstockholms Brandförsvär angående fuktproblem i garaget, begärd utredning då fastigheten har en krigsbranddamm på del av vår fastighetsmark.

Ärende i hyresnämnden gällande en /1/ andrahandsuthyrning i vår bostadsrättsförening.

På grund av Coronapandemin har ett antal kontroller, besiktningar, informationsmöten ej kunnat genomföras i vår förening.

Föreningens säte är Solna

Handwritten notes in blue ink, including the number 17 and some illegible signatures or initials.

## Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 657 490	6 682 605	6 657 486	6 653 110
Resultat efter finansiella poster	-785 704	-777 854	-812 387	-1 265 132
Soliditet (%)	77,54	77,32	77,10	76,86
Genomsnittlig årsavgift/kvm	700	700	700	700
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 621	8 761	8 900	9 026

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	1 829 081	-8 199 065
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			214 125	-214 125
Årets resultat				-785 704
Belopp vid årets utgång	117 027 000	149 028 000	2 043 206	-9 198 894

### Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-8 413 190
Årets resultat	-785 704
	<hr/>
	-9 198 894
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	214 125
Balanseras i ny räkning	-9 413 019
	<hr/>
	-9 198 894

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

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

### RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 657 490	6 682 605
<b>Summa rörelseintäkter</b>		6 657 490	6 682 605
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-3 427 212	-3 404 285
Styrelsearvoden m.m.		-172 677	-165 847
Avskrivningar	4	-2 748 768	-2 748 768
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-6 348 657	-6 318 900
<b>Rörelseresultat</b>		308 833	363 705
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4 940	5 636
Räntekostnader		-1 099 477	-1 147 195
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 094 537	-1 141 559
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-785 704	-777 854
<b>Årets resultat</b>		<b>-785 704</b>	<b>-777 854</b>

lle KAS  
ve m DU

**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

2020-12-31

2019-12-31

328 906 013

328 906 013

328 906 013

130 165

125 296

255 461

4 728 550

4 728 550

4 984 011

333 890 024

331 654 781

331 654 781

331 654 781

64 273

121 641

185 914

3 976 456

3 976 456

4 162 370

335 817 151

*Handwritten signature and initials*

**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

2020-12-31

2019-12-31

266 055 000

2 043 206

268 098 206

-8 413 190

-785 704

-9 198 894

258 899 312

57 561 520

57 561 520

16 274 000

294 290

144 764

107 848

608 290

17 429 192

333 890 024

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



## 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

Årsavgifter  
Hyresintäkter p-plats och garage  
Övriga intäkter

**2020**

5 986 785  
643 699  
27 006  

---

6 657 490

**2019**

5 996 880  
641 695  
44 030  

---

6 682 605

#### Not 3 Övriga externa kostnader

Reparation och underhåll  
Fastighetsel  
Fjärrvärme  
Vatten och avlopp  
Sophämtning  
Fastighetsförsäkring  
Kabel-TV  
Övriga driftskostnader  
Förvaltningsarvode  
Fastighetsskatt/avgift  
Revisionsarvode  
Övriga administrativa kostnader

**2020**

897 397  
142 115  
713 203  
109 605  
136 168  
98 124  
244 800  
524 124  
305 188  
178 884  
31 250  
46 354  

---

3 427 212

**2019**

763 329  
209 117  
743 739  
102 216  
134 122  
84 286  
244 800  
558 636  
294 164  
173 940  
33 250  
62 686  

---

3 404 285

5-13  
11/12/20



## Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

### NOTER

#### Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	350 051 279	350 051 279
	Utgående anskaffningsvärden	350 051 279	350 051 279
	Ingående avskrivningar	-18 396 498	-15 647 730
	Årets avskrivningar	-2 748 768	-2 748 768
	Utgående avskrivningar	-21 145 266	-18 396 498
	Redovisat värde	328 906 013	331 654 781
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	97 000 000	97 000 000
	Byggnader	155 170 000	155 170 000
		252 170 000	252 170 000
Not 5	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	Stadshypotek 1,41% 2022-03-30	12 946 720	13 146 720
	Stadshypotek 1,76% 2023-01-30	14 460 000	14 780 000
	Stadshypotek 1,26% 2021-12-01	15 074 000	15 474 000
	Stadshypotek 1,54% 2024-01-30	15 836 000	15 996 000
	Stadshypotek 0,77% 2025-12-01	15 518 800	15 638 800
	Kortfristig del av lån	-1 200 000	-1 200 000
		72 635 520	73 835 520

Lån som ska omförhandlas under år 2021 är ett lån till beloppet av 15 074 000 och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen, så även amorteringar för kommande år.

#### Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	84 000 000	84 000 000

#### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lagstadgade säkerhetsarbeten på våra tak.  
Fortsatta undersökningar med anledning av vatteninträngning i garaget.


#### Not 8 Definition av nyckeltal


Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

KAS  
bleve m  
ka m

**Brf Sergeanten 2**  
Org.nr. 769615-0361

**NOTER**

Solna 2021-05-11  
  
Lars-Erik Salminen

  
Kerstin Ekblom


  
Alf Jarméus

  
Dejan Miljkovic

  
Daniel Langer

  
Billnor Enblom Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 maj 2021.

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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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:

13

- 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 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggt 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 räkenskaper. 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 24 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor