

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

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

Ele *SA*
Wm *Wm*
or *B*

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 Ångkärrsgatan 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.

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

AS
wiz
12/18
Ede

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

Garage/parkering

Föreningen disponerar 78 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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets ingång	167 st
Nyttillkomna medlemmar	18 st
Avgående medlemmar	17 st
Medlemmar vid årets utgång	168 st

Under året har II överlåtelser skett genom försäljning.
Ett genomsnittspris vid försäljning var 62.965:- /m²

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

Vi har inga 2:a- hands uthyrningar i föreningen.

Styrelsen

Lars-Erik Salminen	ordförande
Ellinor Enblom Bergqvist	ledamot
Kerstin Ekblom	ledamot tom 2021-06-15
Dejan Miljkovic	ledamot
Daniel Langer	ledamot
Alf Jarméus	ledamot
Lars Wilson	ledamot from 2021-06-15

Revisor

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

Valberedning

Lars Sturén	sammankallande
Elin Boge Brunzell	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls tisdagen den 15 juni 2021. Utomhus på vår lekplats/gård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lagstadgade säkerhetsarbeten/stegar, räcken, säkerhetsrör/på våra tak.

Efter flera års utredningar nu helt klart med ägande och förvaltning av krigsbranddamm på vår fastighetsmark. Solna stad ägare. Servitutsavtal klart.

Utredning / undersökning om vatteninträngning i garage klart.

Åtgärd spolning av dräneringsledningar.

Säkerhetskopiering till PDF "sticka" av samtliga pappersritningar ca. 550 st Sergeanten 2.

Lagstadgad OVK-besiktning.

Nytt Telia avtal -5år- IT -Data Tele.

Installation av ny värmeväxlare med vattenfiltrering.

Installation av ny fläktmotor till central fläkt Ängkärrsgatan 13.

Elbesiktning i brf.Sergeanten 2.

På grund av fortsatt Coronapandemi under året har tyvärr ett antal kontroller, besiktningar, informationsmöten ej kunnat genomföras enligt plan i vår förening.

Föreningens säte är Solna

5 AJ
WIK PU
02 MB
Eke

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 675 629	6 657 490	6 682 605	6 657 486
Resultat efter finansiella poster	-1 047 007	-785 704	-777 854	-812 387
Soliditet (%)	77,76	77,54	77,32	77,10
Genomsnittlig årsavgift/kvm	700	700	700	700
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 476	8 621	8 761	8 900

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	2 043 206	-9 198 894
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			214 125	-214 125
Årets resultat				-1 047 007
Belopp vid årets utgång	117 027 000	149 028 000	2 257 331	-10 460 026

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-9 413 019
Årets resultat	-1 047 007
	<hr/>
	-10 460 026

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	214 125
I anspråkstagande av yttre fond	-253 331
Balanseras i ny räkning	-10 420 820
	<hr/>
	-10 460 026

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

AS
wa All
B
lle

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 675 629	6 657 490
Summa rörelseintäkter		6 675 629	6 657 490
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 832 543	-3 427 212
Styrelsearvoden m.m.		-174 643	-172 677
Avskrivningar	4	-2 748 768	-2 748 768
Summa rörelsekostnader		-6 755 954	-6 348 657
Rörelseresultat		-80 325	308 833
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 592	4 940
Räntekostnader		-975 274	-1 099 477
Summa finansiella poster		-966 682	-1 094 537
Resultat efter finansiella poster		-1 047 007	-785 704
Årets resultat		-1 047 007	-785 704

SA
wv
MB
Eke

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

2021-12-31

2020-12-31

4

326 157 245

328 906 013

326 157 245

328 906 013

326 157 245

328 906 013

64 273

130 165

132 283

125 296

196 556

255 461

5 209 970

4 728 550

5 209 970

4 728 550

5 406 526

4 984 011

331 563 771

333 890 024

SA
WA
MB
Eke
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

2021-12-31

2020-12-31

266 055 000

2 257 331

268 312 331

-9 413 019

-1 047 007

-10 460 026

257 852 305

58 618 424

58 618 424

13 981 908

268 362

76 204

112 185

654 383

15 093 042

331 563 771

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

SA AS
www SA
on
Eke
KB

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	2021	2020
Årsavgifter	5 991 833	5 986 785
Hysesintäkter p-plats och garage	660 313	643 699
Övriga intäkter	23 483	27 006
	<hr/> 6 675 629	<hr/> 6 657 490

Not 3 Övriga externa kostnader	2021	2020
Reparation och underhåll	950 101	897 397
Övk	97 125	0
Fastighetsel	175 162	142 115
Fjärrvärme	780 239	713 203
Vatten och avlopp	125 221	109 605
Sophämtning	172 076	136 168
Fastighetsförsäkring	102 787	98 124
Kabel-TV	288 323	244 800
Övriga driftskostnader	546 716	524 124
Förvaltningsarvode	287 005	305 188
Fastighetsskatt/avgift	181 764	178 884
Revisonsarvode	36 875	31 250
Övriga administrativa kostnader	89 149	46 354
	<hr/> 3 832 543	<hr/> 3 427 212

So AS
wiv All
R
Eke
B

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	350 051 279	350 051 279
	Utgående anskaffningsvärden	350 051 279	350 051 279
	Ingående avskrivningar	-21 145 266	-18 396 498
	Årets avskrivningar	-2 748 768	-2 748 768
	Utgående avskrivningar	-23 894 034	-21 145 266
	Redovisat värde	326 157 245	328 906 013
	<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	2021-12-31	2020-12-31
	Stadshypotek 1,41% 2022-03-30	12 746 720	12 946 720
	Stadshypotek 1,76% 2023-01-30	14 140 000	14 460 000
	Stadshypotek 1,08% 2026-12-01	14 674 000	15 074 000
	Stadshypotek 1,54% 2024-01-30	15 676 000	15 836 000
	Stadshypotek 0,77% 2025-12-01	15 363 612	15 518 800
	Kortfristig del av lån	-1 235 188	-1 200 000
		71 365 144	72 635 520

Lån som ska omförhandlas under år 2022 är ett lån till beloppet av 12 746 720 och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen, så även amorteringar för kommande år.

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	84 000 000	84 000 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Omfattande garagerrenovering, ytskikt (golv), målning väggar och tak, nya linjemarkeringar, nya skyltmarkeringar och målning av alla dörrar.

Ny led-belysning på samtliga våningsplan och källarplan.

Installation av nytt cykelparkeringssystem i några av våra cykelrum.

Installation av laddstolpar till elbilar.

Stampspolning i samtliga lägenheter och i fastighetsbeståndet totalt.

SAJ
wn 24
M
E
MB

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Solna den 4 APRIL 2022



Lars-Erik Salminen



Lars Wilson



Dejan Miljkovic



Daniel Langer



Ellinor Enblom Bergqvist



Alf Jarméus

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 maj 2022

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 2021.

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 2021 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 2021 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 *Revisorers 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 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 17 maj 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor