

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

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, including "AL", "SE", "PB", "MJ", "DM", and "JM".

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 sopkärlen. 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

JK
m
AJ
Eke
ve
DM
IB

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
	<hr/>
	-8 199 064

Förslag till disposition:

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

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

JP
02 / PB ka
de AS
M

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

IB
or
AJ
ka
J.M.

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

f
or till ve
July AD
18

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
	<u>6 682 605</u>	<u>6 657 486</u>

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
Revisonsarvode	33 250	31 250
Övriga administrativa kostnader	62 686	72 869
	<u>3 404 285</u>	<u>3 095 589</u>

50
02
ve
AJ
18

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
mf
ka
sk
AS

Brf Sergeanten 2

Org.nr. 769615-0361

NOTER

Solna 2020-03-18


Lars-Erik Salminen


Dejan Miljkovic


Alf Jarnéus


Kerstin Ekblom

Kerstin Ekblom


Daniel Langer

Daniel Langer


Ellinor Enblom Bergqvist

Ellinor Enblom Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 Maj 2020

Öhrlings Price WaterhouseCoopers 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 2019.

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 2019 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:

MB

- 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 2019 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 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 5 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

