

Årsredovisning för
Brf Sergeanten 5
769635-4708

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Noter till resultaträkningen	9-10
Noter till balansräkningen	11-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sergeanten 5, 769635-4708, med säte i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens adress är Brf Sergeanten 5, Intagsgatan 9 A + B

Styrelse

Susanne Trollhav	Ordförande
Emma von Carlsburg	Ledamot
Lars Åbom	Ledamot
Jan Carlsson	Ledamot
Donald McCarthy	Ledamot
Peter Hartig	Suppleant
Fredrik Hellstedt	Suppleant

Föreningen har tecknats av två ordinarie ledamöter i styrelsen i förening.

Revisor

Ulrika Fall

Ersättning till styrelsen

Inget arvoden har utgått till styrelsen.

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsägarna MittNord AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen har hållit 5 protokollförda sammanträden under året.
Föreningen beskattas som en äkta förening.

Medlemsantal och överlåtelser

Föreningen har 21 medlemmar. Antal bostadsrätter uppgår till 16 st. Två lägenheter har överlåtit under året.

Fastighetsförvaltning

Fastigheten förvaltas av medlemmarna själva med hjälp av inhyrda entreprenörer.

Finansiering

Tre banklån finns:

Lån 214130, 5 180 000 kr, ränta 2,90%, villkorsändras 2026-03-03

Lån 261841, 4 625 000 kr, ränta 2,90%, villkorsändras 2026-03-03

Lån 970600, 4 625 000 kr, ränta 2,90%, villkorsändras 2026-03-18

Information om fastigheten

Fastighetens bostadsyta är 1.634 m²
Byggnadsår 1938
Markytan är 2.042 m² och ägs av föreningen

Föreningens fastighet

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

1 lgh om 1,5 rum och kokv, 43,0 m²
2 lgh om 2 rum och kök, totalt 138,0 m²
9 lgh om 3 rum och kök, totalt 754,0 m²
1 lgh om 4 rum och kök, totalt 93,0 m²
3 lgh om 5 rum och kök, totalt 363,0 m²

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

3 lgh om 3 rum och kök, totalt 243,0 m²

Föreningen äger två lokaler varav en hyrs ut externt.

Föreningen äger 13 st p-platser och fyra garage, samtliga uthyrda till föreningens medlemmar.

Försäkringsvillkor

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Proinova Agency. Försäkringen gäller även ohyra.

Fond yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2025 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2026. Avsättning till yttre fonden sker i enlighet med ekonomiska planen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning (tkr)	1 311	1 242	1 237	1 148
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-368	-401	-630	-1 488
Soliditet, %	51	52	52	53
Årsavg per kvm uppl m bostadsrätt	892	838	657	777
Skuldsättning per kvm	8 831	8 927	9 022	9 118
Skuldsättning per kvm uppl m bostadsrätt	10 374	10 486	10 598	10 710
Sparande per kvm	70	-108	-110	53
Räntekänslighet	12	13	16	13
Energikostnad per kvm	222	199	180	166
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	95	71	74	94

Uppllysning vid förlust

Lämnas av styrelsen

Definition av nyckeltal

Skuldsättning

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

Sparande per kvm

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

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.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	20 339 800	882 118	-4 929 412	-400 586
Omföring fg års resultat			-400 586	400 586
Avsättning yttre fond		151 887	-151 887	
Årets resultat				-367 613
Vid årets slut	20 339 800	1 034 005	-5 481 885	-367 613

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-6 569 415
Årets resultat	-367 613
Totalt	-6 937 028

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	161 184
Balanseras i ny räkning	-7 098 212
Totalt	-6 937 028

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 310 983	1 242 094
Övriga rörelseintäkter		-	395 275
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 310 983	1 637 369
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-687 044	-933 264
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-484 034	-484 034
Summa rörelsekostnader		-1 171 078	-1 417 298
Rörelseresultat		139 905	220 071
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 011	70
Räntekostnader och liknande resultatposter		-506 507	-620 727
Summa finansiella poster		-507 518	-620 657
Resultat efter finansiella poster		-367 613	-400 586
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-367 613	-400 586
Årets resultat		-367 613	-400 586

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	29 415 594	29 862 083
Inventarier, verktyg och installationer	5	493 432	530 977
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>29 909 026</u>	<u>30 393 060</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 909 026</u>	<u>30 393 060</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 433
Övriga fordringar		81	833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 554	32 679
Summa kortfristiga fordringar		<u>31 635</u>	<u>34 945</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		345 872	325 737
Summa kassa och bank		<u>345 872</u>	<u>325 737</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>377 507</u>	<u>360 682</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>30 286 533</u>	<u>30 753 742</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		21 373 805	21 221 918
Summa bundet eget kapital		21 373 805	21 221 918
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 849 498	-5 329 998
Summa fritt eget kapital		-5 849 498	-5 329 998
Summa eget kapital		15 524 307	15 891 920
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	14 430 000	14 586 000
Förskott från kunder		4 628	-
Leverantörsskulder		94 117	37 323
Skatteskulder		69 656	65 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163 825	172 838
Summa kortfristiga skulder		14 762 226	14 861 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 286 533	30 753 742

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-367 613	-400 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	481 983	489 561
	114 370	88 975
Betald skatt	3 995	2 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	118 365	91 084
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 310	-12 314
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	54 461	-289 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten	176 136	-211 150
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-156 000	-156 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-156 000	-156 000
Årets kassaflöde	20 136	-367 150
Likvida medel vid årets början	325 736	692 886
Likvida medel vid årets slut	345 872	325 736

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Matriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskade med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skriva av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Ombyggnationer	50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Intäkternas fördelning

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Bostäder	1 241 453	1 165 980
P-platser/garage	46 265	41 400
Lokaler	34 292	31 848
Övriga intäkter	3 952	2 866
Hysesrabatter	-14 979	
Summa	1 310 983	1 242 094

Not 3 Kostnadernas fördelning

Fastighetskostnader	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	27 331	28 796
Värme	269 490	240 706
Vatten och avlopp	65 493	55 594
Renhållning	32 545	28 953
Rep- och underhåll fastighet	56 201	311 477
Hisskostnader	20 207	56 411
Kabel tv	29 807	26 368
Fastighetsavgift	36 436	33 220
Försäkring fastighet	42 584	40 809
Fastighetsskötsel		15 700
Förbrukningsinventarier	4 089	
Förbrukningsmaterial	2 080	
Representation	163	
Porto	734	1 554
Ekonomisk förvaltning	83 775	74 131
Konsultavoden		7 438
Service- och medlemsavgifter	8 370	8 370
Bankkostnader	4 601	3 737
Övriga kostnader	3 138	
Summa	687 044	933 264

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 782 450	32 782 450
	<u>32 782 450</u>	<u>32 782 450</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 920 367	-2 473 878
-Årets avskrivning enligt plan	-446 489	-446 489
	<u>-3 366 856</u>	<u>-2 920 367</u>
Redovisat värde vid årets slut	29 415 594	29 862 083
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till	18 968 000	19 225 000
-varav byggnad	12 740 000	12 681 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	750 936	750 936
	<u>750 936</u>	<u>750 936</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-219 959	-182 414
-Årets avskrivning enligt plan	-37 545	-37 545
	<u>-257 504</u>	<u>-219 959</u>
Redovisat värde vid årets slut	493 432	530 977

Not 6 Långfristiga skulder

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering	Skuld vid årets slut	Skuld vid årets början
Stadshypotek 214130	2026-03-03	2,90	56 000	5 180 000	5 236 000
Stadshypotek 261841	2026-03-03	2,90	50 000	4 625 000	4 675 000
Stadshypotek 970600	2026-03-18	2,90	50 000	4 625 000	4 675 000
			156 000	14 430 000	14 586 000

Som kortfristig del av lån räknas amorteringar och lån som ska omförhandlas inom ett år.
Alla tre lånen ska omförhandlas under 2026 och räknas därför som kortfristiga.

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	15 600 000	15 600 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	15 600 000	15 600 000

Underskrifter

Årsredovisningen blev klar 2026-04-23
Eskilstuna

Susanne Trollhav
Styrelseordförande
2026-

Jan Carlsson
Ledamot
2026-

Emma von Carlsburg
Ledamot
2026-

Donald McCarthy
Ledamot
2026-

Lars Åbom
2026-

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-

Ulrika Fall
Revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma