

Årsredovisning 2025

Brf Sergeanten 1

718000-1658



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sergeanten 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring Sverige Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 560 kvm. Byggnadernas totalyta är 560 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rosita Hellberg	Ordförande
Ylva Lind	Kassör
Therese Heikinniemi-Sandstedt	Styrelseledamot
Sofie Hellberg	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ewa Ohlsson Lundqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

EOL RSL YL
THS

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2058. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1992 ● Fönsterbyten

1993 ● Stambyte vatten avlopp

2001 ● Byte takbeläggning till betonpannor

2008 ● Balkongbyte

2012 ● Husfasad

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning NABO

El, sopor, Fjärrvärme EEM (Eskilstuna Energi och miljö)

Låstjänst Certego

Övrig verksamhetsinformation

Vi har sedan årsmötet i maj 2025 haft gemensamt ansvar för fastighetsskötseln i föreningen, innebärande städning av trapphus, snöröjning och gräsklippning. Vi hade tidigare avtal med HSB om dessa tjänster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har i väsentliga delar bytt bank från Rekarne Sparbank till Handelsbanken där vi numera har vårt transaktionskonto och sparkonto. Vi har också flyttat ett lån med rörlig ränta från Rekarne Sparbank till Handelsbanken. Övriga lån är bundna på Rekarne Sparbank i ett antal år framåt men kommer lyftas över vartefter omläggningsdatumen infaller på berörda lån.

Sedan vi sagt upp avtalet med HSB kan vi se att vi har fått balans i räkenskaperna, dvs ingen förlust för 2025. Vi har också en budget i balans för 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Förnyat 2-årigt avtal med EEM från 1 Januari 2026

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 14 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

tol *R&L* *AS*

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	499 200	429 501	428 928	408 000
Resultat efter fin. poster	37 526	-34 920	-83 000	-126 000
Soliditet (%)	0	-2	0	4
Yttre fond	33 564	-	-	-
Taxeringsvärde	7 114 000	6 439 000	6 439 000	6 439 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	831	714	714	689
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,3	93	93	95
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 696	3 756	3 818	3 818
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 696	3 756	3 818	3 818
Sparande / kvm totalyta, kr	190	54	-32	-108
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	40	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	242	203	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	49	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	336	292	265	264
Räntekänslighet (%)	4,45	5	5	6

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	17 220	-	-	17 220
Fond, yttre underhåll	0	-	33 564	33 564
Balanserat resultat	-71 871	-34 920	19 317	-87 474
Årets resultat	-34 920	34 920	37 526	37 526
Eget kapital	-89 571	0	90 407	837

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-87 474
Årets resultat	37 526
Totalt	-49 947

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	19 317
Balanseras i ny räkning	-69 264
	-49 947

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

EOL RK aje THS

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	499 200	429 483
Övriga rörelseintäkter	3	3	18
Summa rörelseintäkter		499 203	429 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-254 846	-272 066
Övriga externa kostnader	8	-44 297	-36 617
Personalkostnader	9	-2 101	-1 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-68 880	-65 696
Summa rörelsekostnader		-370 123	-375 579
RÖRELSERESULTAT		129 080	53 922
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 285	8 162
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-92 838	-97 004
Summa finansiella poster		-91 553	-88 842
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		37 526	-34 920
ÅRETS RESULTAT		37 526	-34 920

EOL R&E YL
THS

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	1 628 262	1 697 142
Summa materiella anläggningstillgångar		1 628 262	1 697 142
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 628 262	1 697 142
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	226	36 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	26 640	12 417
Summa kortfristiga fordringar		26 866	48 942
Kassa och bank			
Kassa och bank		514 672	377 071
Summa kassa och bank		514 672	377 071
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		541 538	426 013
SUMMA TILLGÅNGAR		2 169 800	2 123 155

EOL Rik AP
Sida 7 av 15
HIS

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 220	17 220
Fond för yttre underhåll		33 564	52 881
Summa bundet eget kapital		50 784	70 101
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-87 474	-71 871
Årets resultat		37 526	-34 920
Summa fritt eget kapital		-49 947	-106 791
SUMMA EGET KAPITAL		837	-36 690
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 038 810	2 103 188
Summa långfristiga skulder		2 038 810	2 103 188
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	31 124	0
Leverantörsskulder		34 556	22 508
Skatteskulder		977	1 573
Övriga kortfristiga skulder		981	4 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	62 516	28 363
Summa kortfristiga skulder		130 154	56 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 169 800	2 123 155

BOL RÅ YR
THS

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	129 080	53 922
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	68 880	65 696
	197 960	119 618
Erhållen ränta	1 285	8 162
Erlagd ränta	-92 927	-97 190
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	106 317	30 590
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 076	-48 942
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	42 462	-11 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170 855	-30 191
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-33 254	-35 058
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-33 254	-35 058
ÅRETS KASSAFLÖDE	137 601	-65 249
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	377 071	442 319
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	514 672	377 071

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

EOL RSL nyl
AS

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sergeanten 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	465 600	400 683
Hysesintäkter, p-platser	33 600	28 800
Summa	499 200	429 483

BOL RSK up
TAS

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	18
Summa	3	18

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	110	0
Städning	0	19 592
Trädgårdsarbete	1 835	0
Övrigt	0	6 037
Snöskottning	21 357	10 657
Summa	23 302	36 286

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	1 160	40 471
El	4 535	0
Summa	5 695	40 471

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	22 024	22 667
Uppvärmning	135 662	113 447
Vatten	30 583	27 632
Sophämtning	11 675	12 314
Summa	199 944	176 061

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	9 500	6 209
Självrisker	1 500	0
Fastighetsskatt	14 905	13 040
Summa	25 905	19 249

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	906	1 904
Övriga förvaltningskostnader	7 279	1 718
Revisionsarvoden	0	15 000
Ekonomisk förvaltning	31 252	17 995
Konsultkostnader	4 860	0
Summa	44 297	36 617

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	1 600	0
Löner, tjänstemän	0	1 200
Sociala avgifter	501	0
Summa	2 101	1 200

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	92 817	97 004
Övriga räntekostnader	21	0
Summa	92 838	97 004

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 444 121	3 444 121
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 444 121	3 444 121
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 746 979	-1 681 283
Årets avskrivning	-68 880	-65 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 815 859	-1 746 979
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 628 262	1 697 142
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 200 000	4 398 000
Taxeringsvärde mark	1 914 000	2 041 000
Summa	7 114 000	6 439 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	226	465
Skattefordringar	0	316
Övriga fordringar	0	35 744
Summa	226	36 525

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 413	0
Försäkringspremier	12 789	0
Förvaltning	8 438	0
Förutbet försäkr premier	0	12 417
Summa	26 640	12 417

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2029-10-25	4,64 %	695 000	695 000
Swedbank	2027-08-25	4,31 %	617 172	638 272
Swedbank	2028-09-25	4,64 %	439 016	443 916
Stadshypotek	2027-06-30	2,89 %	318 875	326 000
Summa			2 070 063	2 103 188
Varav kortfristig del			3 220	326 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 053 963 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-8 966	17 806
El	2 030	0
Uppvärmning	14 525	0
Utgiftsräntor	10 468	10 557
Vatten	2 859	0
Förutbetalda avgifter/hyror	41 600	0
Summa	62 516	28 363

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 625 000	2 625 000

EOL RSL
THS

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

Eskilstuna 2026-03-30

Ort och datum

Ylva Lind
Ylva Lind
Kassör

Rosita Hellberg
Rosita Hellberg
Ordförande

Therese Heikinniemi-Sandstedt
Therese Heikinniemi-Sandstedt
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-31

Ewa Ohlsson Lundqvist
Ewa Ohlsson Lundqvist
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

För Bostadsrättsföreningen Sergeanten 1, org.nr: 718000-1658

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2025- 31/12 2025 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad via stickprov.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

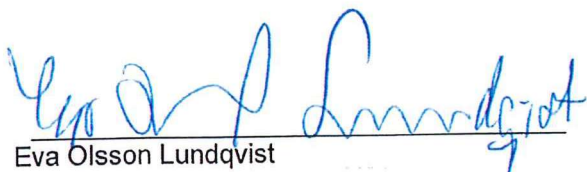
Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2025, styrelsen

beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 31 / 3 2026


Eva Olsson Lundqvist