

Brf Infanteristen 20

716460-2505

Årsredovisning

För verksamhetsåret 2019

Förvaltningsberättelse för 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Infanteristen 20 avger härmed förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten är belägen på Taptogatan 4 i Stockholm och består av 3 lokaler och 16 bostadsrättslägenheter.

Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma den 27/6 omvaldes hela styrelsen.

Styrelsen består av:

Johan Nyrén, ordförande

Jan Carlstedt, ledamot

Fredrik Skarke, ledamot

Michael Sjövall, ledamot

Olle Svensson, suppleant.

Revisor

Vid ordinarie föreningsstämma den 27/6 valdes Thomas Palmqvist, auktoriserad revisor, BDO Mälardalen AB, till ordinarie revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Anna Skarke och Pernilla Pählman.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 4 protokollförda möten under 2019.

Den kamerala och tekniska förvaltningen har sedan hösten 2007 utförts av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

En lokalyta har upplåtits till en juridisk person som därmed är ny medlem i föreningen. Detta har tillfört föreningen en insats om 400 000 kr.

Byggnation av vinkällare och gym blev klart under året.

Föreningen är medlem i en garageförening på Oxenstiernsgatan varifrån årlig utdelning normalt sker. Garaget kommer dock renoveras vidare under 2020 varför den årliga utdelningen för 2019 uteblir. Då omfattande kostsamma renoveringsarbeten pågår i garaget har Brf Infanteristen 20 lämnat tillskott om ca 950 000 kr till garageföreningen under verksamhetsåret. Ytterligare 830 000 kr har tillförts under 2020. Även de andra medlemmarna i garageföreningen har lämnat tillskott i relation till sin ägarandel.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 26 medlemmar. Under året har fem medlemmar lämnat och sju har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således 28 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Långfristiga skulder tkr	12 500	0	0	9 500
Reparation och underhåll tkr	145	436	1 847	1 311
Driftskostnader tkr	563	558	545	592
Resultat efter finansiella poster tkr	-498	-590	-1 900	-1 337
Soliditet (EK/Balansomslutning)	80%	82%	82%	83%
Nettoomsättning tkr	950	1 064	1 191	1 196

Tidigare har föreningen haft lån som förfallit till betalning inom ett år. Det nya lånet är långfristigt.

Förändringar i eget kapital	2018-12-31	Disp av föreg		2019-12-31
		års resultat	övriga poster	
Insatser	52 890 067		400 000	53 290 067
Upplåtelseavgifter	7 376 207		0	7 376 207
Fond, yttre underhåll	1 140 530		100 000	1 240 530
Balanserat resultat	-10 017 393	-590 196	-100 000	-10 707 589
Årets resultat	-590 196	590 196	-498 047	-498 047
Eget kapital	50 799 215	0	-98 047	50 701 168

Styrelsearvoden har inte utgått under året.
Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står:

Balanserat resultat	-10 607 589
Reservering yttre fond	-100 000
Årets resultat	-498 047
 Summa	 -11 205 636
 Behandlas så att	
I ny räkning överföres	-11 205 636

I övrigt hänvisas till bifogad balans- och resultaträkning

RESULTATRÄKNING	Not 1	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	949 539	1 063 547
Övriga rörelseintäkter		940	697
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		<u>950 479</u>	<u>1 064 244</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-998 791	-1 189 923
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4,5	-454 940	-451 770
Summa rörelsekostnader		<u>-1 453 731</u>	<u>-1 641 693</u>
Rörelseresultat		-503 252	-577 449
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	166 778	166 779
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 573	-179 526
Summa finansiella poster		<u>5 205</u>	<u>-12 747</u>
Resultat efter finansiella poster		-498 047	-590 196
Resultat före skatt		-498 047	-590 196
ÅRETS RESULTAT		-498 047	-590 196

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2019</u>	<u>2018</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	60 257 224	60 671 245
Installationer	Not 5	<u>653 969</u>	<u>588 037</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		60 911 193	61 259 282
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		<u>948 675</u>	<u>0</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		948 675	0
Summa anläggningstillgångar		61 859 868	61 259 282
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		51 706	52 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	<u>27 611</u>	<u>25 792</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		79 317	78 455
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 548 230	642 389
<i>Summa kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		1 627 547	720 844
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>63 487 415</u>	<u>61 980 126</u>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2019</u>	<u>2018</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		53 290 067	52 890 067
Upplåtelseavgifter		7 376 207	7 376 207
Fond för yttre underhåll		1 240 530	1 140 530
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>61 906 804</u>	<u>61 406 804</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 707 589	-10 017 393
Årets resultat		-498 047	-590 196
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-11 205 636</u>	<u>-10 607 589</u>
Summa eget kapital		50 701 168	50 799 215
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	12 500 000	0
Summa långfristiga skulder		<u>12 500 000</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	0	10 872 000
Leverantörsskulder		123 943	183 924
Skatteskulder		17 172	1 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	145 132	123 005
Summa kortfristiga skulder		<u>286 247</u>	<u>11 180 911</u>
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 <u><u>63 487 415</u></u>	 <u><u>61 980 126</u></u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt.

Föreningen har under året inte haft några anställda, några löner eller andra ersättningar har inte betalats ut.

Avskrivningar	Avskrivning/år
Byggnad	0,75 %
Till och ombyggnad	5 %
Ventilationsinstallation	10 %
Tvättmaskin	5 %
Torktumlare	5 %
Takvärmeanläggning	10 %
Fiber (skrivs av med byggnaden)	0,75 %
Vinrum och gym (skrivs av med byggnaden)	0,75 %

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter bostad	848 244	848 244
Årsavgifter lokal	4 000	0
Hyror lokaler	96 500	215 303
Utdebiterad fastighetsskatt	795	0
	<u>949 539</u>	<u>1 063 547</u>

Not 3 Fastighetskostnader	2019	2018
Reparationer/Underhåll		
Bostadsrätt	0	-161 688
Yttre underhåll	-12 535	-186 481
Lokal	-41 442	0
Gemensamma utrymmen	-91 162	-87 677
	<u>-145 139</u>	<u>-435 846</u>
Driftkostnader		
	2019	2018
El	-54 863	-58 397
Fjärrvärme	-196 230	-197 569
Sotning	-9 390	0
Vatten och avlopp	-29 451	-28 622
Städning	-74 955	-89 332
Snöröjning	-12 480	-6 376
Renhållning	-102 314	-98 445
Hissar	-5 711	-11 536
Fastighetsförsäkring	-39 873	-39 418
Kabel-TV	-23 711	-23 002
Övriga fastighetskostnader	-13 562	-5 265
	<u>-562 540</u>	<u>-557 962</u>
Förvaltningskostnader		
	2019	2018
Förvaltningsarvode	-114 312	-106 948
Revisionsarvode	-22 957	-18 125
Bankavgifter	-42 018	-3 435
Föreningsavgifter	-5 048	-4 971
Övriga förvaltningskostnader	-30 645	-1 694
	<u>-214 980</u>	<u>-135 173</u>
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		
	2019	2018
	-76 132	-60 942
	<u>-76 132</u>	<u>-60 942</u>
Summa fastighetskostnader	-998 791	-1 189 923

Not 4	2019	2018
Byggnad och mark		
Byggnad		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	29 799 062	29 799 062
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>29 799 062</u>	<u>29 799 062</u>
Avskrivning		
<i>Akkumulerade avskrivningsvärden</i>		
Vid årets början	-5 183 934	-4 769 911
Årets avskrivning	-414 021	-414 023
<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	<u>-5 597 955</u>	<u>-5 183 934</u>
Mark		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	36 056 117	36 056 117
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>36 056 117</u>	<u>36 056 117</u>
Bokfört värde	60 257 224	60 671 245
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 090 000	21 055 000
Taxeringsvärde mark	62 320 000	35 700 000
	<u>87 410 000</u>	<u>56 755 000</u>
Not 5 Installationer	2019	2018
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	845 352	313 906
Torktumlare	0	66 870
Tvättmaskin	0	44 678
Fiberinstallation	0	103 826
Vinrum och gym	106 851	316 072
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>952 203</u>	<u>845 352</u>
Avskrivning		
<i>Akkumulerade avskrivningsvärden</i>		
Vid årets början	-257 315	-219 568
Årets avskrivning	-40 919	-37 747
<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	<u>-298 234</u>	<u>-257 315</u>
Bokfört värde	653 969	588 037

Bostadsrättsföreningen Infanteristen 20
Org nr 716460-2505

10 (12)

Not 6 Ränteintäkt och utdelning	2019	2018
Ränteintäkt skattekontot	0	1
Utdelning från Brandkontoret	166 778	166 778
	<u>166 778</u>	<u>166 779</u>

Not 7 Uppl intäkter och förutbet kostnader	2019	2018
Schneider electric, serviceavtal	12 555	11 011
Brandkontoret, försäkring	15 056	14 781
	<u>27 611</u>	<u>25 792</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut	2019	2018
Stadshypotek 1,65% rörligt	0	8 000 000
Stadshypotek 1,65% rörligt	0	1 500 000
Stadshypotek 1,65% rörligt	0	1 372 000
Danske Bank 0,95% 1/11-22	12 500 000	0
	<u>12 500 000</u>	<u>10 872 000</u>

Not 9 Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2019	2018
Stockholm Exergi, fjärrvärme	24 275	26 760
Ellevio, el	0	5 979
Stockholm vatten och avfall	21 480	0
NP Ringström, reparation port	10 473	0
Herman Pump, reparation av pump	26 186	0
Ränta, lån	0	7 185
Revision	20 000	20 000
Förutbetalda hyror och avgifter	42 718	63 081
	<u>145 132</u>	<u>123 005</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2019	2018
Fastighetsinteckning	12 500 000	10 900 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den garageförening på Oxenstiernsgatan som föreningen är medlem i genomförde in på 2020 omfattande renoveringsarbeten varför medel, vilka är att betrakta som långfristig fordran, har överförs till garageföreningen. Total fordran när arbetet är klart uppgår till ca 1 780 000 kr. Avbetalningstid beräknas 10-15 år.

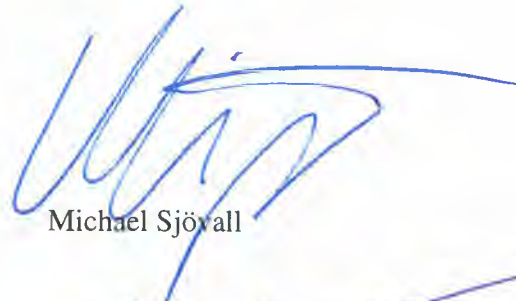
Likviden för de 12 kvm av vindsytan som 2018 såldes till två av föreningens medlemmar kommer betalas in till föreningen då arbetet för att repararera vattenläckage från taket är utfört. Dessa arbeten har blivit försenade.

Likviden kommer tillföra föreningen 500 000 kr.

Stockholm den 31 / 8 2020



Johan Nyrén
Ordförande



Michael Sjövall

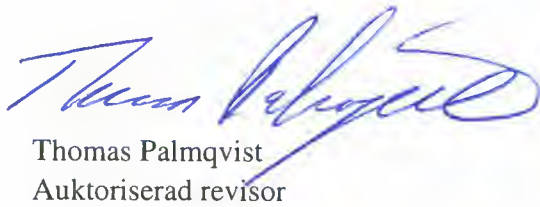


Fredrik Skarke



Jan Carlstedt

Min revisionsberättelse har avgivits den 7 / 12 - 2020



Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Infanteristen 20
Org.nr. 716460-2505

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Infanteristen 20 för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Infanteristen 20 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9§ Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar, hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2020-12-07



Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor