

Brf Infanteristen 20

716460-2505

Årsredovisning

För verksamhetsåret 2016

Förvaltningsberättelse för 2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Infanteristen 20 avger härmed förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2016. 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.

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma den 30/6 valdes Michael Sjövall in i styrelsen, Torunn Hansen Tangen valde att avgå. Sachaias Grandin hade flyttat.

Efter stämman bestod styrelsen av:

Johan Nyrén, ordförande

Jan Carlstedt, ledamot

Fredrik Skarke, ledamot

Michael Sjövall, ledamot

Olle Svensson, suppleant.

Revisor

Vid ordinarie föreningsstämma den 30/6 valdes Thomas Palmqvist, auktoriserad revisor, BDO Mälardalen AB, till ordinarie revisor.

Valberedning

Valberedningen består av Malin Hollberg-Malm och Pernilla Pählman.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 4 protokollförda möten under 2016.

Förvaltning

2 (11)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Måleriarbeten i trapphus och lokaler har utförts. Arbeten med fönsterbyten har påbörjats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 27 medlemmar. Under året har tre lägenheter bytt ägare. Fem medlemmar har lämnat och fyra har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således 26 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Långfristiga skulder tkr	9 500	9 500	9 500	8 000
Reparation och underhåll tkr	1 311	798	994	412
Driftskostnader tkr	592	542	472	514
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 337	-760	-1 076	-482
Soliditet (EK/Balansomslutning)	83%	85%	85%	87%
Nettoomsättning tkr	1 196	1 226	1 225	1 247

Förändringar i eget kapital	Disp av föreg		Disp av	2016-12-31
	2015-12-31	års resultat	övriga poster	
Insatser	52 840 189			52 840 189
Upplåtelseavgifter	7 076 085			7 076 085
Fond, yttre underhåll	700 000		100 000	800 000
Balanserat resultat	-5 580 196	-760 025	-100 000	-6 440 221
Årets resultat	-760 025	760 025	-1 337 030	-1 337 029
Eget kapital	54 276 053	0	-1 337 030	52 939 023

Styrelsearvoden har inte utgått under året.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret

Resultatdisposition

3 (11)

Till föreningens förfogande står:

Balanserat resultat	-6 340 221
Reservering yttre fond	-100 000
Årets resultat	-1 337 029
Summa	-7 777 250
Behandlas så att	
I ny räkning överföres	-7 777 250

I övrigt hänvisas till bifogad balans- och resultaträkning

RESULTATRÄKNING	Not 1	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	1 195 982	1 226 010
Övriga rörelseintäkter		<u>756</u>	<u>269</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		<u>1 196 738</u>	<u>1 226 279</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-2 104 518	-1 543 728
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4,5	<u>-445 411</u>	<u>-445 412</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-2 549 929</u>	<u>-1 989 140</u>
<i>Rörelseresultat</i>		-1 353 191	-762 861
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	180 314	162 367
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-164 153</u>	<u>-159 531</u>
Summa finansiella poster		<u>16 161</u>	<u>2 836</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-1 337 030	-760 025
<i>Resultat före skatt</i>		-1 337 030	-760 025
ÅRETS RESULTAT		-1 337 030	-760 025

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2016</u>	<u>2015</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	61 499 289	61 913 310
Installationer	Not 5	<u>125 728</u>	<u>157 118</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		61 625 017	62 070 428
Summa anläggningstillgångar		61 625 017	62 070 428
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		46 895	34 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	<u>137 600</u>	<u>137 716</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		184 495	172 325
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 616 351	1 686 482
<i>Summa kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		1 800 846	1 858 807
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>63 425 863</u>	<u>63 929 235</u>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2016</u>	<u>2015</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		52 840 189	52 840 189
Upplåtelseavgifter		7 076 085	7 076 085
Fond för yttre underhåll		800 000	700 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>60 716 274</u>	<u>60 616 274</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 440 221	-5 580 196
Årets resultat		-1 337 030	-760 025
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-7 777 251</u>	<u>-6 340 221</u>
Summa eget kapital		52 939 023	54 276 053
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>9 500 000</u>	<u>9 500 000</u>
Summa långfristiga skulder		9 500 000	9 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		846 288	29 958
Skatteskulder		1 274	2 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	<u>139 278</u>	<u>120 398</u>
Summa kortfristiga skulder		986 840	153 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>63 425 863</u></u>	<u><u>63 929 235</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	10 %
Takvärmeanläggning	10 %

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter	840 316	840 324
Hyror lokaler	242 400	271 200
Hyror garage	113 266	114 486
	<u>1 195 982</u>	<u>1 226 010</u>

Not 3 Fastighetskostnader	2016	2015
Reparationer/Underhåll		
Bostadsrätt	-144 840	-182 629
Lokaler	-7 194	-109 614
Yttre underhåll	-960 076	-10 315
Gemensamma utrymmen	-198 566	-495 592
	<u>-1 310 676</u>	<u>-798 150</u>
Driftkostnader	2016	2015
El	-44 210	-34 019
Fjärrvärme	-208 392	-191 313
VA	-25 930	-23 605
Sotning	0	-5 301
Städning	-94 175	-47 841
Snöröjning	-18 651	-21 537
Renhållning	-111 426	-88 823
Hissar	-1 440	-13 923
Ventilation	-11 272	-47 034
Fastighetsförsäkring	-36 507	-35 295
Kabel-TV	-21 080	-24 826
Övriga fastighetskostnader	-19 259	-8 233
	<u>-592 342</u>	<u>-541 750</u>
Förvaltningskostnader	2016	2015
Förvaltningsarvode	-103 696	-103 696
Revisionsarvode (övriga arvoden revisorer 0 kr)	-20 121	-21 479
Bankavgifter	-3 321	-3 466
Föreningsavgifter	-4 847	-4 747
Övriga förvaltningskostnader	-9 677	-9 172
	<u>-141 662</u>	<u>-142 560</u>
	2016	2015
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	<u>-59 838</u>	<u>-61 268</u>
	-59 838	-61 268
Summa fastighetskostnader	-2 104 518	-1 543 728

Bostadsrättsföreningen Infanteristen 20
Org nr 716460-2505

9 (11)

Not 4 Byggnad och mark	2016	2015
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	-3 941 869	-3 527 848
Årets avskrivning	-414 021	-414 021
<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	<u>-4 355 890</u>	<u>-3 941 869</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	61 499 289	61 913 310
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 055 000	22 818 000
Taxeringsvärde mark	35 700 000	30 520 000
	<u>56 755 000</u>	<u>53 338 000</u>
Not 5 Installationer	2016	2015
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	313 906	313 906
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>313 906</u>	<u>313 906</u>
Avskrivning		
<i>Akkumulerade avskrivningsvärden</i>		
Vid årets början	-156 788	-125 397
Årets avskrivning	-31 390	-31 391
<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	<u>-188 178</u>	<u>-156 788</u>
Bokfört värde	125 728	157 118

Bostadsrättsföreningen Infanteristen 20
Org nr 716460-2505

10 (11)

Not 6 Ränteintäkt och utdelning	2016	2015
Ränteintäkt skattekontot	14	97
Utdelning från Brandkontoret	180 300	162 270
	<u>180 314</u>	<u>162 367</u>

Not 7 Uppl intäkter och förutbet kostnader	2016	2015
Intäkt 2016 garageföreningen	113 266	114 486
Schneider electric, serviceavtal	10 429	9 899
Brandkontoret, försäkring	13 905	13 331
	<u>137 600</u>	<u>137 716</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut	2016	2015
Stadshypotek 1,65% rörligt	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek 1,65% rörligt	1 500 000	1 500 000
	<u>9 500 000</u>	<u>9 500 000</u>

Förfaller efter 5 år: 9 500 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2016	2015
Fortum, fjärrvärme	28 836	26 917
Handelsbanken, ränta	11 756	5 225
Revision	20 000	20 000
JWIR städning	7 311	0
Förutbetalda avgifter	71 375	68 256
	<u>139 278</u>	<u>120 398</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2016	2015
Fastighetsinteckning	10 000 000	10 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Arbetet med fönsterbyten kommer slutföras under 2017.

Stockholm den 26/6 2017



Johan Nyren
Ordförande



Michael Sjövall



Fredrik Skarke



Jan Carlstedt

Min revisionsberättelse har avgivits den 27/6-2017



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 2016.

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 2016 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 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

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 på fel, 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 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 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 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 mina uttalanden. Risken 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 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 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 2016 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm den 27 juni 2017



Thomas Palmqvist

Auktoriserad revisor