

# **Brf Infanteristen 20**

**716460-2505**

**Årsredovisning**

**för verksamhetsåret 2020**

## Förvaltningsberättelse för 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Infanteristen 20 avger härmed förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2020. 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.

Föreningen registrerades 19/9 1988 och fastigheten Infanteristen 2 på Taptogatan 4 i Stockholm förvärvades 29/9 2006.

Fastigheten består av 16 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler, varav en är medlemsägd och två har hyresgäster.

Föreningen äger tomtmarken som fastigheten står på och samäger gården med övriga fastigheter i kvarteret genom föreningen Garaget Infanteristen 1-4, 10 och 11 Ekonomisk förening.

Fastigheten var under året fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Avsättning till yttre reparationsfond sker årligen i linje med underhållsplanen.

Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt, reglerna för privatbostadsförening.

### Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma 2020-08-31 valdes till styrelse:

Johan Nyrén, ordförande  
Magnus Brändström, kassör  
Jan Carlstedt, ledamot  
Fredrik Skarke, ledamot

Olle Svensson, suppleant.

Inga styrelsearvoden har utbetalats under året.

### Revisor

Thomas Palmqvist, auktoriserad revisor, BDO Mälardalen AB, valdes till ordinarie revisor vid stämman.



### Valberedning

Valberedningen som valdes vid ordinarie föreningsstämma Pernilla Pählman.

### Styrelsemöten och stämmor

Utöver den ordinarie föreningsstämman har föreningen hållit en extrastämma 2020-11-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 st protokollförda möten.

### Förvaltning

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Brf Infanteristen 20 samäger, genom en ekonomisk förening, ett garage tillsammans med övriga fastigheter i kvarteret. Normalt erhålls varje år en utdelning från garageföreningen. Garaget har under 2019 och 2020 genomgått en renovering varför den årliga utdelningen för 2019 och 2020 uteblivit. Renoveringsarbetet har varit omfattande och Brf Infanteristen 20 har lämnat tillskott om totalt 1 950 000 kr till garageföreningen. Av tillskottet har 1 000 000 kr utbetalats under verksamhetsåret 2020 och 950 000 kr utbetalades under 2019. Även de andra medlemmarna i garageföreningen har lämnat tillskott i relation till sin ägarandel. Renoveringen slutfördes under det sista kvartalet 2020 och garaget är nu i drift.

Under året har nya föreningsstadgar fastställts på ordinarie stämman och en extrastämma under hösten. Detta för att tillgodose de krav som lagändringar i "Lagen om ekonomiska föreningar" innebär. Stadgarna har lämnats för registrering på Bolagsverket under 2021.

Den hyresfordran som uppstod i samband med en hyrestagares konkurs 2015 har bortskrivits i sin helhet. Inbetald mervärdesskatt om 29 250 kr har återkrävts av Skatteverket och återbetalades i februari 2021.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 28 medlemmar. Under året har en medlem lämnat och en har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således fortfarande 28 medlemmar.



**Flerårsöversikt**

	2020	2019	2018	2017
Långfristiga skulder tkr	12 500	12 500	0	0
Reparation och underhåll tkr	83	145	436	1 847
Driftskostnader tkr	522	563	558	545
Resultat efter finansiella poster tkr	-301	-498	-590	-1 900
Soliditet (EK/Balansomslutning)	80%	80%	82%	82%
Nettoomsättning tkr	946	950	1 064	1 191
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta kr	396	-	-	-
Lån / kvm totalyta kr	5 593	-	-	-
Energikostnad /kvm totalyta kr	121	-	-	-

Bostadsrättyta = 2 144 kvm

Totalyta = 2 235 kvm

Förändringar i eget kapital	Disp av föreg		Disp av övriga poster	2020-12-31
	2019-12-31	års resultat		
Insatser	53 290 067		0	53 290 067
Upplåtelseavgifter	7 376 207		0	7 376 207
Fond, yttre underhåll	1 240 530		130 000	1 370 530
Balanserat resultat	-10 707 589	-498 047	-130 000	-11 335 636
Årets resultat	-498 047	498 047	-300 760	-300 760
<b>Eget kapital</b>	<b>50 701 168</b>	<b>0</b>	<b>-300 760</b>	<b>50 400 408</b>

**Resultatdisposition****Till föreningens förfogande står:**

Balanserat resultat	-11 205 636
Reservering yttre fond	-130 000
Årets resultat	-300 760
Summa	-11 636 396
Behandlas så att	
I ny räkning överföres	-11 636 396

I övrigt hänvisas till bifogad balans- och resultaträkning



<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not 1	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>			
Nettoomsättning	Not 2	946 225	949 539
Övriga rörelseintäkter		1 073	940
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>		<u>947 298</u>	<u>950 479</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-832 280	-998 791
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4,5	-441 105	-454 940
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 273 385</u>	<u>-1 453 731</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-326 087	-503 252
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	189 315	166 778
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 988	-161 573
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>25 327</u>	<u>5 205</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-300 760	-498 047
<b>Resultat före skatt</b>		-300 760	-498 047
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-300 760</b>	<b>-498 047</b>

M

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	59 843 203	60 257 224
Installationer	Not 5	<u>626 885</u>	<u>653 969</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		60 470 088	60 911 193
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintresse i övriga företag	Not 7	1 949 475	0
Andra långfristiga fordringar		<u>0</u>	<u>948 675</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 949 475	948 675
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		62 419 563	61 859 868
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		45 063	51 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	<u>32 545</u>	<u>27 611</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		77 608	79 317
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		545 700	1 548 230
<i>Summa kassa och bank</i>			
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		623 308	1 627 547
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><u>63 042 871</u></u>	<u><u>63 487 415</u></u>

M

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not 1	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		53 290 067	53 290 067
Upplåtelseavgifter		7 376 207	7 376 207
Fond för yttre underhåll		1 370 530	1 240 530
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>62 036 804</u>	<u>61 906 804</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 335 636	-10 707 589
Årets resultat		-300 760	-498 047
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-11 636 396</u>	<u>-11 205 636</u>
<b>Summa eget kapital</b>		50 400 408	50 701 168
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	<u>12 500 000</u>	<u>12 500 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		12 500 000	12 500 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 861	123 943
Skatteskulder		29 816	17 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	<u>107 786</u>	<u>145 132</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		142 463	286 247
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><u>63 042 871</u></u>	<u><u>63 487 415</u></u>

M

Org nr 716460-2505

## 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	2020	2019
Årsavgifter bostad	848 244	848 244
Årsavgifter lokal	24 000	4 000
Hyror lokaler	70 800	96 500
Utdebiterad fastighetsskatt	3 181	795
	<u>946 225</u>	<u>949 539</u>

M



Not 3 Fastighetskostnader	2020	2019
<b>Reparationer/Underhåll</b>		
Yttre underhåll	-9 554	-12 535
Lokal	-12 975	-41 442
Hissar	-2 337	0
Gemensamma utrymmen	-58 023	-91 162
	<u>-82 889</u>	<u>-145 139</u>
<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
El	-51 128	-54 863
Fjärrvärme	-187 528	-196 230
Sotning	0	-9 390
Vatten och avlopp	-30 911	-29 451
Städning	-50 465	-74 955
Snöröjning	-6 612	-12 480
Renhållning	-113 697	-102 314
Hissar	-8 526	-5 711
Fastighetsförsäkring	-40 612	-39 873
Kabel-TV	-24 356	-23 711
Övriga fastighetskostnader	-8 159	-13 562
	<u>-521 994</u>	<u>-562 540</u>
<b>Förvaltningskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Förvaltningsarvode	-118 388	-114 312
Revisionsarvode	-8 326	-22 957
Bankavgifter	-7 095	-42 018
Föreningsavgifter	-9 605	-5 048
Övriga förvaltningskostnader	-7 019	-30 645
	<u>-150 433</u>	<u>-214 980</u>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Fastighetsskatt/fastighetsavgift</b>	<u>-76 964</u>	<u>-76 132</u>
	-76 964	-76 132
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-832 280</b>	<b>-998 791</b>

<b>Not 4</b>	<b>Byggnad och mark</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Byggnad</b>		
	<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>
	<b>Avskrivning</b>		
	<i>Akkumulerade avskrivningsvärden</i>		
	Vid årets början	-5 597 955	-5 183 934
	Årets avskrivning	-414 021	-414 021
	<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	<u>-6 011 976</u>	<u>-5 597 955</u>
	<b>Mark</b>		
	<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>
	<b>Bokfört värde</b>	59 843 203	60 257 224
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 090 000	25 090 000
	Taxeringsvärde mark	62 320 000	62 320 000
		<u>87 410 000</u>	<u>87 410 000</u>
<b>Not 5</b>	<b>Installationer</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	952 203	845 352
	Vinrum och gym	0	106 851
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>952 203</u>	<u>952 203</u>
	<b>Avskrivning</b>		
	<i>Akkumulerade avskrivningsvärden</i>		
	Vid årets början	-298 234	-257 315
	Årets avskrivning	-27 084	-40 919
	<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	<u>-325 318</u>	<u>-298 234</u>
	<b>Bokfört värde</b>	626 885	653 969

**Bostadsrättsföreningen Infanteristen 20**  
**Org nr 716460-2505**

10 (11)

<b>Not 6 Ränteintäkt och utdelning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Utdelning från Brandkontoret	189 315	166 778
	<u>189 315</u>	<u>166 778</u>

<b>Not 7 Finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
--	-------------	-------------

**Andra långfristiga fordringar**

Ingående värden	948 675	0
Tillskott garageförening		948 675
Omklassificering till ägarintresse övriga företag	-948 675	0
	<u>0</u>	<u>948 675</u>

**Ägarintresse i övriga företag**

Ingående värden	0	0
Omklassificering från andra långfristiga fordringar	948 675	
Tillskott garageförening	1 000 800	0
	<u>1 949 475</u>	<u>0</u>

<b>Not 8 Uppl intäkter och förutbet kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Schneider electric, serviceavtal	12 670	12 555
Danske Bank, förutbetalad ränta	4 542	0
Brandkontoret, försäkring	15 333	15 056
	<u>32 545</u>	<u>27 611</u>

<b>Not 9 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Villkors- ändring</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Danske Bank 1,45%	1/11-22	12 500 000	12 500 000
		<u>12 500 000</u>	<u>12 500 000</u>

<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbet intäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stockholm Exergi, fjärrvärme	27 132	24 275
Stockholm vatten och avfall	23 300	21 480
NP Ringström, reparation port	0	10 473
Herman Pump, reparation av pump	0	26 186
Revision	20 000	20 000
Förutbetalda hyror och avgifter	37 354	42 718
	<u>107 786</u>	<u>145 132</u>

*M*

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2020	2019
Fastighetsinteckning	12 500 000	12 500 000

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Likviden för de 12 kvm av vindsytan som 2018 såldes till två av föreningens medlemmar kommer att regleras i sin helhet under maj och juni 2021. Likviden kommer att tillföra föreningen 500 000 kr.

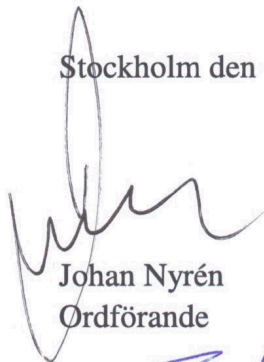
Från och med januari 2021 tillkommer en lokaluthyrning vilket kommer tillföra föreningen ca 48 000 kr/år.

Under 2021 har föreningen genomfört ett flertal inspektioner/utredningar för att uppdatera fastighetens underhållsplan och lägga grunden för kommande års underhåll och reparationer. Vi har bla genomfört inspektion av VA, brandskydd, fjärrvärme, tak, fasad, balkonger och belysning. Under vinter/våren har vi installerat nytt inpasseringsystem samt uppdaterat skalskyddet med kamera i entren och rökdetektorer i trapphuset.

Vi har också omförhandlat föreningens lån till bättre villkor och justerat sophämtning till 2 ggr/vecka med reducerad kostnad till följd.

Nya föreningsstadgar har registrerats hos Bolagsverket under mars 2021.

Stockholm den 27/4 2021



Johan Nyrén  
Ordförande



Magnus Brändström




Fredrik Skarke



Jan Carlstedt

Min revisionsberättelse har avgivits den 10/5- 2021



Thomas Palmqvist  
Auktoriserad revisor