

Brf Infanteristen 20

716460-2505

Årsredovisning för verksamhetsåret 2021

MD
HOP
B

Förvaltningsberättelse för 2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Infanteristen 20 avger härmed förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2021. 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.

Bostadsrättsföreningen Infanteristen 20 registrerades den 19 september 1988 och fastigheten Infanteristen 2 på Taptogatan 4 i Stockholm förvärvades den 29 september 2006.

Fastigheten består av 16 bostadsrättslägenheter och fem lokaler, varav en är medlemsägd och fyra hyrs ut. I fastigheten finns även gemensamma utrymmen såsom tvättstuga, torkrum, gym och vinkällare med separata vinförråd.

Föreningen äger tomtmarken som fastigheten står på och samäger gården och garaget under gården med flera av de övriga fastigheterna i kvarteret genom föreningen Garaget Infanteristen 1-4, 10 och 11 Ekonomisk förening. Garaget har genomgått en större renovering som slutfördes under 2020 och garaget är nu i full drift.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Avsättning till yttre reparationsfond sker årligen i linje med underhållsplanen.

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

Förvaltning

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

Underhållsplan

Som ett led i uppdateringen av föreningens underhållsplan har under året konditionsbesiktningar genomförts av bland annat tak, avloppsstammar, fasader, balkonger, radiatorer och ventilationsanläggning.

Under året genomförda större underhållsarbeten

2 (12)

Fastighetens tak har bytts ut och underhåll har genomförts på frånluftsfläktar, ventilationskanaler och fjärrvärmecentral. Därtill har en utökad brandskyddskontroll genomförts och brandskyddet i fastigheten har uppdaterats.

Planerade större underhållsarbeten

Inom de närmaste åren planeras samtliga avloppsstammar att bytas ut.

Genom garageföreningens försorg planeras en renovering av gården med dränering och parkarbete att genomföras under de närmaste åren. Renoveringen planeras huvudsakligen att finansieras via garageintäkter varför dessa under året har fonderats i garageföreningen.

Årsavgifter bostadsrätter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan många år.

Lokalhyror

Ingen höjning har skett av lokalhyrorna under 2021

Styrelsen

Vid ordinarie föreningsstämma 2021-05-11 valdes till styrelse:

Magnus Brändström, ordförande
Jan Carlstedt, ledamot, kassör
Torunn Hansen-Tangen, ledamot
Johan Nyrén, ledamot
Anna Settmann, ledamot, sekreterare

Olle Svensson, suppleant.

Inga styrelsearvoden har utbetalats under året.

Revisor

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

Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma 2020. valdes Pernilla Pålman och Anna Hedlund till valberedning.

Föreningsstämmor och styrelsemöten

3 (12)

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda möten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Föreningens lånevillkor har omförhandlats med lägre räntekostnader som följd. Därtill har ett nytt lån om 2 000 000 kr upptagits.

En ny hyresgäst har tillkommit under året och samtliga hyreslokaler är därmed uthyrda.

Under året har upplåtelse inbetalats för en extra yta om 12 kvm som en medlem köpt av föreningen. Tillskottet rör sig om 500 000 kr

Nya stadgar registrerades 2021-04-13

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 29 medlemmar. Under året har en medlem lämnat och en har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således fortfarande 29 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Långfristiga skulder kreditinstitut tkr	6 250	12 500	12 500	0
Kortfristiga skulder kreditinstitut tkr	8 250	0	0	0
Reparation och underhåll tkr	2 757	83	145	436
Driftskostnader tkr	890	522	563	558
Resultat efter finansiella poster tkr	-3 165	-301	-498	-590
Soliditet (EK/Balansomslutning)	76%	80%	80%	82%
Nettoomsättning tkr	1 116	946	950	1 064
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta kr	396	396	-	-
Lån / kvm totalyta kr	6 103	5 593	-	-
Energikostnad /kvm totalyta kr	140	121	-	-

Bostadsrättyta = 2 144 kvm

Totalyta = 2 376 kvm

Avvikelse långfristiga och kortfristiga skulder:

Två av föreningens lån, 8 250 tkr, har slutförfallodag inom ett år. Detta klassificeras som kortfristigt enligt K2, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen tar kontinuerligt upp lånen på nytt då de förfaller.

		Disp av föreg	Disp av	
Förändringar i eget kapital	2020-12-31	års resultat	övriga poster	2021-12-31
Insatser	53 290 067		71 255	53 361 322
Upplåtelseavgifter	7 376 207		428 745	7 804 952
Fond, yttre underhåll	1 370 530		168 444	1 538 974
Balanserat resultat	-11 335 636	-300 760	-168 444	-11 804 840
Årets resultat	-300 760	300 760	-3 164 558	-3 164 558
Eget kapital	50 400 408	0	-2 664 558	47 735 850

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står:

Balanserat resultat	-11 636 396
Årets resultat	-3 164 558
Avsättning till yttre reparationsfond	-168 444
Summa	-14 969 398

Styrelsen föreslår att:

av yttre fond tas i anspråk	-1 370 530
till balanserade medel överförs	-13 598 868
	-14 969 398

I övrigt hänvisas till bifogad balans- och resultaträkning

RESULTATRÄKNING	Not 1	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	1 115 752	946 225
Övriga rörelseintäkter		<u>1 067</u>	<u>1 073</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		1 116 819	947 298
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-3 996 969	-832 280
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4,5	<u>-437 553</u>	<u>-441 105</u>
Summa rörelsekostnader		-4 434 522	-1 273 385
Rörelseresultat		-3 317 703	-326 087
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	198 330	189 315
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-45 186</u>	<u>-163 988</u>
Summa finansiella poster		153 144	25 327
Resultat efter finansiella poster		-3 164 558	-300 760
Resultat före skatt		-3 164 558	-300 760
ÅRETS RESULTAT		-3 164 558	-300 760



BALANSRÄKNING

Not 1

2021

2020

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark

Not 4

59 429 182

59 843 203

Installationer

Not 5

603 353

626 885

Summa materiella anläggningstillgångar

60 032 535

60 470 088

Finansiella anläggningstillgångar

Ägarintresse i övriga företag

1 949 475

1 949 475

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 949 475

1 949 475

Summa anläggningstillgångar

61 982 010

62 419 563

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

33 670

45 063

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 7

129 915

32 545

Summa kortfristiga fordringar

163 585

77 608

Kassa och bank

Kassa och bank

918 003

545 700

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 081 588

623 308

SUMMA TILLGÅNGAR

63 063 598

63 042 871

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2021</u>	<u>2020</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		53 361 322	53 290 067
Upplåtelseavgifter		7 804 952	7 376 207
Fond för yttre underhåll		1 538 974	1 370 530
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>62 705 248</u>	<u>62 036 804</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 804 840	-11 335 636
Årets resultat		-3 164 558	-300 760
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-14 969 398</u>	<u>-11 636 396</u>
Summa eget kapital		47 735 850	50 400 408
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>6 250 000</u>	<u>12 500 000</u>
Summa långfristiga skulder		6 250 000	12 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	8 250 000	0
Leverantörsskulder		614 948	4 861
Skatteskulder		13 330	29 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	<u>199 470</u>	<u>107 786</u>
Summa kortfristiga skulder		9 077 748	142 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>63 063 598</u></u>	<u><u>63 042 871</u></u>

M
L
S

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 %
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	2021	2020
Årsavgifter bostad	848 244	848 244
Årsavgift lokal	24 000	24 000
Hyror lokaler	208 600	70 800
Hyror p-plats	18 200	0
Utebiterad fastighetsskatt	16 708	3 181
	1 115 752	946 225

Not 3 Fastighetskostnader	2021	2020
Reparationer/Underhåll		
Yttre underhåll	-1 998 917	-9 554
Lokal	0	-12 975
Stambyte	-208 879	0
Hissar	-10 963	-2 337
Gemensamma utrymmen	-537 903	-58 023
	<u>-2 756 662</u>	<u>-82 889</u>
Driftkostnader	2021	2020
El	-83 631	-51 128
Fjärrvärme	-216 573	-187 528
Sotning, besiktning	-6 098	0
Vatten och avlopp	-33 404	-30 911
Städning	-84 802	-50 465
Snöröjning	-38 574	-6 612
Renhållning	-88 348	-113 697
Hissar	-8 879	-8 526
Ventilation	-77 186	0
Fastighetsförsäkring	-41 712	-40 612
Kabel-TV och bredband	-41 563	-24 356
Övriga fastighetskostnader	-169 248	-8 159
	<u>-890 018</u>	<u>-521 994</u>
Förvaltningskostnader	2021	2020
Förvaltningsarvode	-108 377	-118 388
Revisionsarvode	-57 467	-8 326
Bankavgifter	-54 601	-7 095
Avgift garageföreningen, p-plats	-35 792	0
Föreningsavgifter	-4 994	-9 605
Övriga förvaltningskostnader	-11 614	-7 019
	<u>-272 845</u>	<u>-150 433</u>
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2021	2020
	-77 444	-76 964
	<u>-77 444</u>	<u>-76 964</u>
Summa fastighetskostnader	-3 996 969	-832 280

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 4	Byggnad och mark	2021	2020
	Byggnad		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	29 799 062	29 799 062
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	29 799 062	29 799 062
	Avskrivning		
	<i>Ackumulerade avskrivningsvärden</i>		
	Vid årets början	-6 011 976	-5 597 955
	Årets avskrivning	-414 021	-414 021
	<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	-6 425 997	-6 011 976
	Mark		
	<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
	Vid årets början	36 056 117	36 056 117
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	36 056 117	36 056 117
	Bokfört värde	59 429 182	59 843 203
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 090 000	25 090 000
	Taxeringsvärde mark	62 320 000	62 320 000
		87 410 000	87 410 000
Not 5	Installationer	2021	2020
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	952 203	952 203
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	952 203	952 203
	Avskrivning		
	<i>Ackumulerade avskrivningsvärden</i>		
	Vid årets början	-325 318	-298 234
	Årets avskrivning	-23 532	-27 084
	<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	-348 850	-325 318
	Bokfört värde	603 353	626 885

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS", "JHE", and "LS".

Bostadsrättsföreningen Infanteristen 20
Org nr 716460-2505

11 (12)

Not 6 Ränteintäkt och utdelning	2021	2020
Utdelning från Brandkontoret	198 330	189 315
	<u>198 330</u>	<u>189 315</u>

Not 7 Uppl intäkter och förutbet kostnader	2021	2020
Schneider electric, serviceavtal	12 882	12 670
Upplupen hyresintäkt Big Travel	101 204	0
Danske Bank, förutbetalad ränta	0	4 542
Brandkontoret, försäkring	15 829	15 333
	<u>129 915</u>	<u>32 545</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändring	2021	2020
Danske Bank		0	12 500 000
Danske Bank 15000 0,40% 28/2-23		6 250 000	0
Danske Bank 15027 0,31% 31/5-22		6 250 000	0
Danske Bank 19928 0,57% 31/5-22		2 000 000	0
		<u>14 500 000</u>	<u>12 500 000</u>
Avgår kortfristig del		<u>-8 250 000</u>	
		6 250 000	
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		0	0

Not 9 Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2021	2020
Stockholm Exergi, fjärrvärme	32 858	27 132
Stockholm vatten och avfall	19 294	23 300
Anderssons personal, städning	10 182	0
H&H, div arbeten i fastigheten	20 345	0
Bång och Lewerth, fasad- och terrassarbete	42 774	0
Ellevio och Fortum, el	8 900	0
Revision	20 000	20 000
Förutbetalda hyror och avgifter	45 117	37 354
	<u>199 470</u>	<u>107 786</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter
Fastighetsinteckning

2021
14 500 000

2020
12 500 000

Stockholm den 30/4-2022



Magnus Brändström
Ordförande



Torunn Hansen-Jørgen



Anna Settmann



Jan Carlstedt



Johan Nyrén

Min revisionsberättelse har avgivits den 30/4-2022



Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor