

Brf Infanteristen 20

716460-2505

Årsredovisning för verksamhetsåret 2024

Redovisningen omfattar:	Sida
- Förvaltningsberättelse	1-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-7
- Kassaflödesanalys	8
- Bokslutskommentarer med noter	9-13

Förvaltningsberättelse för 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Infanteristen 20 avger härmed förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2024. 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 är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras årligen.

Avsättning till yttre reparationsfond sker årligen i linje med underhållsplanen.

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, 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltning

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

Styrelsen

Vid ordinarie föreningsstämma 2024-05-30 valdes till styrelse:

Magnus Brändström, ordförande (omval)
Jan Carlstedt, ledamot, kassör (omval)
Johan Nyrén, ledamot (omval)
Anna Settmann, ledamot, sekreterare (omval)
Anna Hedlund, ledamot (nyval)
Johan Carlström, ledamot (nyval)

Torunn Hansen-Tangen, suppleant (nyval)

Inga styrelsearvoden har utbetalats under året.

Revisor

Tony Salonen, auktoriserad revisor, BDO Mälardalen AB, valdes till ordinarie revisor vid stämman.

Valberedning

Vid stämman valdes Fredrik Ljungquist och Magnus Brändström till valberedning.

Föreningsstämmor och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda möten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Stambytet avslutades under våren efter några kompletterande åtgärder
Medlemsavgifterna höjdes med 25% från och med april.
Då kapitaltillskott från medlemmarna planeras för att amortera lån och därmed minska räntekostnaderna kommer de att sänkas under 2025.
En vattenskada i en lägenhet har åtgärdats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 29 medlemmar. Under året har två överlåtelser gjorts. Två medlemmar har lämnat och fyra har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således 31 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Skulder till kreditinstitut tkr	26 850	26 850	14 500	14 500
Reparation och underhåll tkr	179	11 302	651	2 757
Driftskostnader tkr	837	779	721	967
Resultat efter finansiella poster tkr	-426	-11 910	-633	-3 165
Soliditet (EK/Balansomslutning)	55%	55%	76%	76%
Nettoomsättning tkr	2 145	1 473	1 349	1 116
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta kr	793	538	445	396
Energikostnad /kvm totalyta kr	157	153	146	140
Skuldsättning / kvm totalyta kr	11 301	11 301	6 103	6 103
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta kr	12 523	12 523	-	-
Sparande / kvm totalyta kr	-1	-94	-	-
Räntekänslighet (låneskuld / årsavgift)	15%	23%	-	-
Årsavgift / total rörelseintäkt	81%	78%	-	-

Bostadsrättsyta = 2 144 kvm

Lokalyta = 232 kvm

Totalyta = 2 376 kvm

Årets negativa resultat beror på ökade räntekostnader som härrör från de lån som upptogs i samband med stambytet 2023. Under 2025 kommer kapitaltillskott betalas in från medlemmar för att amortera på föreningens lån.

Syftet är att minska bostadsföreningens lån och skapa en mer stabil ekonomi framåt genom att minska räntekänsligheten. Det totala kapitaltillskottet är 5 600 000 kr. Detta kommer att minska bostadsföreningens räntekostnader och därmed kommer avgifterna kunna sänkas.

Se not 13 för närmare beskrivning av processen.

	Disp av föreg		Disp av	
Förändringar i eget kapital	2023-12-31	års resultat	övriga poster	2024-12-31
Insatser	53 361 322			53 361 322
Upplåtelseavgifter	7 804 952			7 804 952
Fond, yttre underhåll	505 332			505 332
Balanserat resultat	-14 568 550	-11 910 031		-26 478 581
Årets resultat	-11 910 031	11 910 031	-425 970	-425 970
Eget kapital	35 193 025	0	-425 970	34 767 055

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står:

Balanserad förlust	-26 478 581
Årets förlust	-425 970
	<u>-26 904 551</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsätts till yttre reparationsfond	168 444
Balanseras i ny räkning	-27 072 995
	<u>-26 904 551</u>

I övrigt hänvisas till bifogad balans- och resultaträkning

RESULTATRÄKNING	Not 1	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	2 144 952	1 472 853
Övriga rörelseintäkter		<u>3 008</u>	<u>16 251</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		2 147 960	1 489 104
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-836 503	-778 542
Övriga externa kostnader	Not 4	-405 416	-11 763 657
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 5,6	<u>-423 550</u>	<u>-423 550</u>
Summa rörelsekostnader		-1 665 469	-12 965 749
<i>Rörelseresultat</i>		482 491	-11 476 645
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	192 402	180 312
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 100 863</u>	<u>-613 698</u>
Summa finansiella poster		-908 461	-433 386
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-425 970	-11 910 031
<i>Resultat före skatt</i>		-425 970	-11 910 031
ÅRETS RESULTAT		-425 970	-11 910 031

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2024</u>	<u>2023</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 5	58 187 119	58 601 140
Installationer	Not 6	<u>574 766</u>	<u>584 295</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		58 761 885	59 185 435
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintresse i övriga företag		<u>2 727 875</u>	<u>2 727 875</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 727 875	2 727 875
Summa anläggningstillgångar		61 489 760	61 913 310
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	220 923	183 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>18 330</u>	<u>193 798</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		239 253	377 170
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		301 818	1 333 749
<i>Summa kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		541 071	1 710 919
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>62 030 831</u></u>	<u><u>63 624 229</u></u>

BALANSRÄKNING

Not 1

2024

2023

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundavgifter

53 361 322

53 361 322

Upplåtelseavgifter

7 804 952

7 804 952

Fond för yttre underhåll

505 332

505 332

Summa bundet eget kapital

61 671 606

61 671 606

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-26 478 581

-14 568 550

Årets resultat

-425 970

-11 910 031

Summa fritt eget kapital

-26 904 551

-26 478 581

Summa eget kapital

34 767 055

35 193 025

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10

8 250 000

8 250 000

Summa långfristiga skulder

8 250 000

8 250 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 10

18 600 000

18 600 000

Övriga kortfristiga skulder

19 488

0

Leverantörsskulder

27 651

1 205 301

Skatteskulder

34 224

72 763

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 11

332 413

303 140

Summa kortfristiga skulder

19 013 776

20 181 204

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 030 831

63 624 229

KASSAFLÖDESANALYS	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	482 491	-11 476 645
Erhållen ränta	192 402	180 312
Erlagda räntor	-1 100 863	-613 698
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	423 550	423 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 420	-11 486 481
före förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga skulder (exkl. eventuell	137 917	-347 027
kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-1 167 428	1 281 082
	-1 029 511	934 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 031 931	-10 552 426
Finansieringsverksamheten		
Utbetald insats till garageföreningen	0	-778 400
Upptagande av lån	0	12 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	11 571 600
Årets kassaflöde	-1 031 931	1 019 174
Likvida medel vid årets början	1 333 749	314 575
Likvida medel vid årets slut	301 818	1 333 749
	-1 031 931	1 019 174

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2, och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 %

Ny princip från i år är att avsättning till reparationsfond bokförs först när stämman godkänt styrelsens förslag på disponering på nästkommande ordinarie föreningsstämma. Därför bokförs ingen avsättning alls till reparationsfonden under detta räkenskapsår.

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostad	1 699 806	1 153 110
Årsavgift lokal	48 096	32 625
Hyror lokaler	330 225	238 419
Hyror p-plats	16 800	12 600
Utdebiterad fastighetsskatt	50 025	36 099
	<u>2 144 952</u>	<u>1 472 853</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten och en förrådsplats. Även tillgång till tvättstuga, gym och vinförråd ingår.

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	El	-67 589	-88 786
	Fjärrvärme	-249 033	-231 546
	Vatten och avlopp	-55 668	-44 262
	Städning	-70 238	-38 724
	Renhållning	-147 049	-115 381
	Hissar	-7 213	-5 662
	Ventilation	-26 018	0
	Fastighetsförsäkring	-48 804	-47 131
	Kabel-TV och bredband	-27 558	-26 498
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-118 730	-118 074
	Övriga fastighetskostnader	-18 603	-62 478
		<u>-836 503</u>	<u>-778 542</u>

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Reparationer och underhåll		
	Yttre	-6 517	-1 280
	Stambyte	0	-11 262 747
	Reparation fuktskada	-123 114	0
	Hissar	-11 159	-5 311
	Bostad	0	-5 500
	Gemensamma utrymmen	-35 068	-26 821
		<u>-175 858</u>	<u>-11 301 659</u>

	Förvaltningskostnader	2024	2023
	Förvaltningsarvode	-113 228	-109 904
	Revisionsarvode	-29 295	-29 261
	Juristhjälp	-22 153	0
	Bankavgifter	-8 586	-274 897
	Avgift garageföreningen, p-plats	-30 597	-29 847
	Föreningsavgifter	-10 204	-10 249
	Övriga förvaltningskostnader	-15 495	-7 840
		<u>-229 558</u>	<u>-461 998</u>

Summa övriga externa kostnader	-405 416	-11 763 657
---------------------------------------	-----------------	--------------------

Not 5	Byggnad och mark	2024	2023
	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	-7 254 039	-6 840 018
	Årets avskrivning	-414 021	-414 021
	<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	-7 668 060	-7 254 039
	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	58 187 119	58 601 140
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 705 000	38 705 000
	Taxeringsvärde mark	96 560 000	96 560 000
		135 265 000	135 265 000
Not 6	Installationer	2024	2023
	<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	-367 908	-358 379
	Årets avskrivning	-9 529	-9 529
	<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	-377 437	-367 908
	Bokfört värde	574 766	584 295

Not 7	Ränteintäkt och utdelning	2024	2023
	Utdelning från Brandkontoret	192 020	180 312
		<u>192 020</u>	<u>180 312</u>

Not 8	Övriga fordringar	2024	2023
	Saldo skattekontot	90	105
	Obetald hyra, lokalhyresgäst	211 341	24 806
	Obetald avgift, medlem	9 492	15 188
	Momsfordran pga stambyte	0	143 273
		<u>220 923</u>	<u>183 372</u>

Not 9	Uppl intäkter och förutbet kostnader	2024	2023
	Schneider electric, serviceavtal	0	13 870
	PHAB, kreditfaktura stambyte	0	161 673
	Brandkontoret, försäkring	18 330	18 255
		<u>18 330</u>	<u>193 798</u>

Not 10	Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändring	2024	2023
	Danske Bank 47913 3,50%	31/3-25	18 600 000	18 600 000
	Danske Bank 26657 3,45%	31/5-28	8 250 000	8 250 000
			<u>26 850 000</u>	<u>26 850 000</u>
	Avgår kortfristig del		<u>-18 600 000</u>	<u>-18 600 000</u>
			8 250 000	8 250 000

Förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	0
--	---	---

Not 11	Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2024	2023
	Stockholm Exergi, fjärrvärme	32 306	36 430
	Danske bank, upplupen ränta	187 674	42 794
	Stockholm vatten och avfall	33 738	26 333
	Frakka, besiktning av stambyte	0	28 947
	H&H, div arbeten i fastigheten	0	35 469
	Ellevio och Fortum, el	0	10 231
	Revision	20 000	20 000
	Förutbetalda hyror och avgifter	58 695	102 936
		<u>332 413</u>	<u>303 140</u>

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2024	2023
	Fastighetsinteckning	27 250 000	14 500 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid extra föreningsstämma den 11 februari 2025 beslöts att föreningens medlemmar tillsammans tillskjuter 5 600 000 MSEK till föreningen för amortering av föreningens lån. Tillskottet gjordes i huvudsak genom likvida medel men en del av tillskottet hanteras genom medlemsreverser. Efter tillskottet uppgår föreningens nettoskuldsättning till 21 250 000 MSEK, vilket sänker skuldsättning per kvm bostadsrättsyta till 9 911 kr/kvm, dvs inräknat fordringar i form av medlemsreverser.

Kapitaltillskottet har också givit föreningen möjlighet att sänka lägenhetsavgifterna from 1 april 2025 med 16-17%.

Stockholm den / 2025

Magnus Brändström
Ordförande

Anna Hedlund

Johan Carlström

Anna Settmann

Jan Carlstedt

Johan Nyrén

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2025

Tony Salonen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 09:27

SENT BY OWNER:

Tony Salonen · 13.05.2025 16:54

DOCUMENT ID:

SyeXmpCl-xx

ENVELOPE ID:

HkX7aReZll-SyeXmpCl-xx

DOCUMENT NAME:

ÅR Bostadsrättsföreningen Infanteristen 20.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MAGNUS BRÄNDSTRÖM magnus@brandstrom.eu	 Signed Authenticated	13.05.2025 17:05 13.05.2025 17:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/08/20) IP: 109.13.70.90
Anna Margareta Christina Setzman asetzman@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 17:37 13.05.2025 17:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/10/30) IP: 94.234.80.205
Jan Anders Carlstedt jan.carlstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 22:34 13.05.2025 22:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/19) IP: 82.209.142.159
NILS JOHAN NYRÉN Johan.Nyren@bigtravel.se	 Signed Authenticated	14.05.2025 13:25 14.05.2025 13:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/01) IP: 94.191.137.10
JOHAN CARLSTRÖM j_carlstrom@yahoo.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 20:12 14.05.2025 20:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/13) IP: 90.224.68.43
ANNA HEDLUND hedlund.anna@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 22:40 14.05.2025 22:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/30) IP: 78.73.187.237
TONY MIKAEL SALONEN tony.salonен@bdo.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 09:27 15.05.2025 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/17) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed