

Brf Infanteristen 20

716460-2505

Årsredovisning för verksamhetsåret 2023

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

Förvaltningsberättelse för 2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Infanteristen 20 avger härmed förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2023. 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.

Lokalhyror

Hyran för en av lokalhyresgästerna har höjts enligt index. Övriga lokalhyror är oförändrade. På grund av stambytet fick lokalhyresgästerna ett kvartal hyresfritt.

Styrelsen

Vid ordinarie föreningsstämma 2023-06-14 omvaldes 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

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

Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma 2023 valdes Pernilla Pålman och Louise Elfström till valberedning.

Föreningsstämmor och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda möten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Under året har byte av vatten-, avlopp- och värmestammar genomförts i fastigheten. I samband med stambytet har renovering av badrum skett. Kostnad för detta har uppgått till drygt 11 miljoner kronor och har finansierats genom upptagande av lån.

Garageföreningen, som föreningen är delägare i, har låtit genomföra omläggning av tät- och ytskikt. Föreningens andel av kostnaden var ca 780 000 kr.

Från och med den första oktober höjdes medlemsavgifterna med 35 %.

Lokalhyresgästerna fick hyresfritt för ett kvartal p g a stambytet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 28 medlemmar. Under året har två överlåtelser gjorts En medlem har lämnat och två har tillkommit. Vid årets slut hade föreningen således 29 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Skulder till kreditinstitut tkr	26 850	14 500	14 500	12 500
Reparation och underhåll tkr	11 302	651	2 757	83
Driftskostnader tkr	779	721	967	599
Resultat efter finansiella poster tkr	-11 910	-633	-3 165	-301
Soliditet (EK/Balansomslutning)	55%	76%	76%	80%
Nettoomsättning tkr	1 473	1 349	1 116	946
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta kr	538	445	396	396
Energikostnad /kvm totalyta kr	153	146	140	121
Skuldsättning / kvm totalyta kr	11 301	6 103	6 103	5 593
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta kr	12 523	-	-	-
Sparande / kvm totalyta kr	-94	-	-	-
Räntekänslighet (låneskuld / årsavgift)	23%	-	-	-
Årsavgift / total rörelseintäkt	78%	-	-	-

Bostadsrättsyta = 2 144 kvm

Lokalyta = 232 kvm

Totalyta = 2 376 kvm

Årets negativa resultat beror på stambytet. Nya lån har tagits upp och avgifterna höjdes i oktober 2023 med 35% och i april 2024 med 25%. Detta för att täcka utgifterna.

	Disp av föreg		Disp av	
Förändringar i eget kapital	2022-12-31	års resultat	övriga poster	2023-12-31
Insatser	53 361 322			53 361 322
Upplåtelseavgifter	7 804 952			7 804 952
Fond, yttre underhåll	336 888		168 444	505 332
Balanserat resultat	-13 767 312	-632 794	-168 444	-14 568 550
Årets resultat	-632 794	632 794	-11 910 031	-11 910 031
Eget kapital	47 103 056	0	-11 910 031	35 193 025

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står:

Balanserat resultat	-14 400 106
Årets resultat	-11 910 031
Avsättning till yttre reparationsfond	-168 444
Summa	-26 478 581

Styrelsen föreslår att:

till balanserade medel överförs	-26 478 581
---------------------------------	-------------

I övrigt hänvisas till bifogad balans- och resultaträkning

RESULTATRÄKNING	Not 1	2023	2022
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	1 472 853	1 348 674
Övriga rörelseintäkter		16 251	1 563
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		1 489 104	1 350 237
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-778 542	-720 964
Övriga externa kostnader	Not 4	-11 763 657	-836 093
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 5,6	-423 550	-423 550
Summa rörelsekostnader		-12 965 749	-1 980 607
Rörelseresultat		-11 476 645	-630 370
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	180 312	207 355
Räntekostnader och liknande resultatposter		-613 698	-209 778
Summa finansiella poster		-433 386	-2 423
Resultat efter finansiella poster		-11 910 031	-632 794
Resultat före skatt		-11 910 031	-632 794
ÅRETS RESULTAT		-11 910 031	-632 794

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2023</u>	<u>2022</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 5	58 601 140	59 015 161
Installationer	Not 6	<u>584 295</u>	<u>593 824</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		59 185 435	59 608 985
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintresse i övriga företag		<u>2 727 875</u>	<u>1 949 475</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 727 875	1 949 475
Summa anläggningstillgångar		61 913 310	61 558 460
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	183 372	125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>193 798</u>	<u>30 018</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		377 170	30 143
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 333 749	314 575
<i>Summa kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar		1 710 919	344 718
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>63 624 229</u></u>	<u><u>61 903 178</u></u>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2023</u>	<u>2022</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		53 361 322	53 361 322
Upplåtelseavgifter		7 804 952	7 804 952
Fond för yttre underhåll		505 332	336 888
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>61 671 606</u>	<u>61 503 162</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 568 550	-13 767 312
Årets resultat		-11 910 031	-632 794
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-26 478 581</u>	<u>-14 400 106</u>
Summa eget kapital		35 193 025	47 103 056
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	<u>8 250 000</u>	<u>8 250 000</u>
Summa långfristiga skulder		8 250 000	8 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	18 600 000	6 250 000
Övriga kortfristiga skulder		0	22 179
Leverantörsskulder		1 205 301	29 751
Skatteskulder		72 763	39 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	<u>303 140</u>	<u>208 843</u>
Summa kortfristiga skulder		20 181 204	6 550 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>63 624 229</u></u>	<u><u>61 903 178</u></u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-11 476 645	-630 370
Erhållen ränta	180 312	207 355
Erlagda räntor	-613 698	-209 778
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	423 550	423 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 486 481	-209 244
före förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga skulder (exkl. eventuell	-347 027	133 442
kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	1 281 082	-527 626
	934 055	-394 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 552 426	-603 428
Finansieringsverksamheten		
Utbetald insats till garageföreningen	-778 400	0
Upptagande av lån	12 350 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 571 600	0
Årets kassaflöde	1 019 174	-603 428
Likvida medel vid årets början	314 575	918 003
Likvida medel vid årets slut	1 333 749	314 575
	1 019 174	-603 428

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 %

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostad	1 153 110	954 273
Årsavgift lokal	32 625	27 000
Hyror lokaler	238 419	298 404
Hyror p-plats	12 600	16 800
Utdebiterad fastighetsskatt	36 099	52 197
	1 472 853	1 348 674

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

Not 3	Driftskostnader	2023	2022
	El	-88 786	-94 436
	Fjärrvärme	-231 546	-216 080
	Sotning, besiktning	0	-7 312
	Vatten och avlopp	-44 262	-36 000
	Städning	-38 724	-60 852
	Snöröjning	0	-5 538
	Renhållning	-115 381	-97 937
	Hissar	-5 662	-7 186
	Fastighetsförsäkring	-47 131	-43 671
	Kabel-TV och bredband	-26 498	-24 318
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-118 074	-116 954
	Övriga fastighetskostnader	-62 478	-10 680
		<u>-778 542</u>	<u>-720 964</u>

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Reparationer och underhåll		
	Yttre	-1 280	-439 099
	Stambyte	-11 262 747	-138 621
	Hissar	-5 311	-12 319
	Bostad	-5 500	0
	Gemensamma utrymmen	-26 821	-60 677
		<u>-11 301 659</u>	<u>-650 716</u>

	Förvaltningskostnader	2023	2022
	Förvaltningsarvode	-109 904	-104 616
	Revisionsarvode	-29 261	-18 858
	Bankavgifter	-274 897	-17 165
	Avgift garageföreningen, p-plats	-29 847	-27 304
	Föreningsavgifter	-10 249	-9 627
	Övriga förvaltningskostnader	-7 840	-7 807
		<u>-461 998</u>	<u>-185 377</u>

Summa övriga externa kostnader	-11 763 657	-836 093
---------------------------------------	--------------------	-----------------

Not 5	Byggnad och mark	2023	2022
	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	-6 840 018	-6 425 997
	Årets avskrivning	-414 021	-414 021
	<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	-7 254 039	-6 840 018
	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	58 601 140	59 015 161
	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	2023	2022
	<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	-358 379	-348 850
	Årets avskrivning	-9 529	-9 529
	<i>Utgående avskrivningsvärde</i>	-367 908	-358 379
	Bokfört värde	584 295	593 824

Not 7	Ränteintäkt och utdelning	2023	2022
	Utdelning från Brandkontoret	180 312	207 355
		<u>180 312</u>	<u>207 355</u>

Not 8	Övriga fordringar	2023	2022
	Saldo skattekontot	105	125
	Obetald hyra, lokalhyresgäst	24 806	0
	Obetald avgift, medlem	15 188	0
	Momsfordran pga stambyte	143 273	0
		<u>183 372</u>	<u>125</u>

Not 9	Uppl intäkter och förutbet kostnader	2023	2022
	Schneider electric, serviceavtal	13 870	13 312
	PHAB, kreditfaktura stambyte	161 673	0
	Brandkontoret, försäkring	18 255	16 706
		<u>193 798</u>	<u>30 018</u>

Not 10	Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändring	2023	2022
	Danske Bank 35079 5,15%	31/12-23	18 600 000	6 250 000
	Danske Bank 26657 3,45%	31/5-28	8 250 000	8 250 000
			<u>26 850 000</u>	<u>14 500 000</u>
	Avgår kortfristig del		<u>-18 600 000</u>	<u>-6 250 000</u>
			8 250 000	8 250 000

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

Not 11	Upplupna kostnader och förutbet intäkter	2023	2022
	Stockholm Exergi, fjärrvärme	36 430	32 233
	Danske bank, upplupen ränta	42 794	26 662
	Stockholm vatten och avfall	26 333	24 007
	Frakka, besiktning av stambyte	28 947	0
	H&H, div arbeten i fastigheten	35 469	10 966
	Ellevio och Fortum, el	10 231	10 132
	Revision	20 000	20 000
	Förutbetalda hyror och avgifter	102 936	84 843
		<u>303 140</u>	<u>208 843</u>

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2023	2022
	Fastighetsinteckning	14 500 000	14 500 000

Not 13 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**
Kompletterande åtgärder stambytet, relining av avloppsledningar källargolv, serviser spill- och dagvatten samt stuprörsavlopp från gård.
Medlemsavgifterna höjdes med 25% från och med april.

Stockholm den / 2024

Magnus Brändström Ordförande	Torunn Hansen-Tangen
---------------------------------	----------------------

Anna Settmann	Jan Carlstedt	Johan Nyrén
---------------	---------------	-------------

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2024

Tony Salonen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 21:58

SENT BY OWNER:

Tony Salonen · 23.05.2024 10:28

DOCUMENT ID:

BygEV00hQA

ENVELOPE ID:

BJeMVA_3XC-BygEV00hQA

DOCUMENT NAME:

ÅR-23 Brf Infanteristen 20.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MAGNUS BRÄNDSTRÖM magnus@brandstrom.eu	 Signed Authenticated	23.05.2024 11:01 23.05.2024 11:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/08/20) IP: 94.234.119.214
Anna Margareta Christina Setzman asetzman@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2024 14:32 23.05.2024 14:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/10/30) IP: 217.210.200.200
NILS JOHAN NYRÉN Johan.Nyren@bigtravel.se	 Signed Authenticated	26.05.2024 14:29 26.05.2024 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/01) IP: 5.150.224.29
Jan Anders Carlstedt jan.carlstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2024 22:20 26.05.2024 22:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/19) IP: 176.10.152.97
TORUNN HANSEN-TANGEN thansentangen@yahoo.com	 Signed Authenticated	27.05.2024 18:58 27.05.2024 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/12) IP: 90.224.68.43
TONY MIKAEL SALONEN tony.salonen@bdo.se	 Signed Authenticated	27.05.2024 21:58 27.05.2024 21:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/17) IP: 213.65.186.90

* 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