



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Islandet 14-16



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Islandet 14-16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna höjdes 2021-01-01 med 5%.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Eva Helgesson	Ordförande
Mohan Chandra	Ledamot
Susanne Hasselgren	Ledamot
Seppo Kuusenaho	Ledamot
Hevar Magron	Ledamot
Anders Mikael Falk	Suppleant
Willi Sepp Kliem	Suppleant
Jolanta Slabiak	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Brita Schumacher	Ordinarie Extern	Auktoriserad revisor
Jörgen Schumacher	Suppleant Extern	

Valberedning

Olof Boréus
Eva Fahlander
David Fleberg
Kaarina Klint

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ISLANDET 16	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2026.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

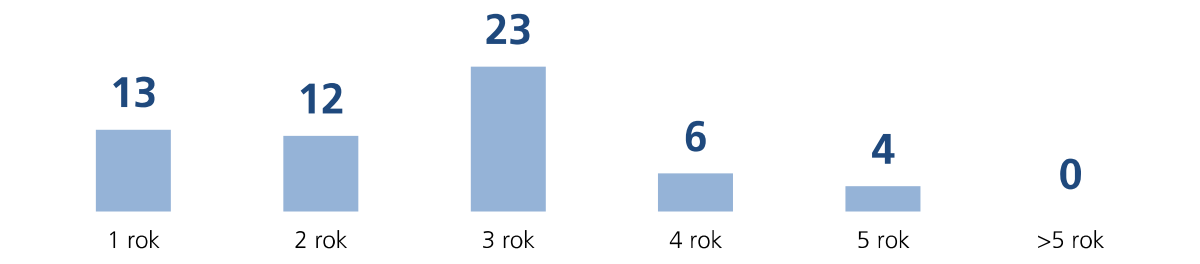
Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 466 m², varav 4 336 m² utgör boyta och 1 130 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kiropraktik	124 m ²	2022-06-30
Frisör	95 m ²	2023-09-30
Resebyrå	94 m ²	2022-09-30
Resebyrå	207 m ²	2022-09-30
Butik för damkonfektion	124 m ²	2022-01-31
Lagerlokal	39 m ²	2021-04-30- tillsvidare
Lagerlokal	50 m ²	2022-01-08
Lagerlokal	16 m ²	2021-10-30- tillsvidare
Lagerlokal	20 m ²	2022-08-31
Lagerlokal	4 m ²	2020-06-30- tillsvidare
Målerikonservering	40 m ²	2023-03-31
Lagerlokal	17 m ²	2020-06-30- tillsvidare
Garage	300 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Garageport	2021	Byte av garageport till garaget
Avloppsstammar bv	2021	Byte av resterande rör i bottenvåningen
Tvättstuga	2021	1 ny tvättmaskin
Expansionskärl	2021	Byte av expansionskärl
Byte av del av avloppsstammar	2020	Rör i bv
Byte/renovering av hissar	2018	
Byte av del av avloppsstam	2018	
Byte/renovering av hissar	2017	
Entréer, dörrar	2016	Byte av ytterdörrar för tre lokaler samt byte av föreningens tre yttre entrédörrar
Soprum lokaler	2015	Målning av soprum
Driftutrymme (Undercentral)	2014	Byte av avloppstam
Soprum	2013	Underhåll av golv
Tvättstuga	2012	2 nya tvättmaskiner och 1 torktumlare
Målning	2012	Målning av träpartier på fasad på loftgångar
Tvättstuga	2011	1 ny torktumlare och 1 nytt torkskåp
Kylanläggning	2004	
Värmeanläggning	2002	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte/renovering ventilationsanläggning	2022	Översyn, renovering, ev. byte av värmeväxlare, återvinning, styr- och reglerenheter mm
Reparation av betongstrukturer	2022	Översyn och reparation av betongstrukturer i garage, på loftgångar, i betongplattor och på pelare på gården
Ytskikt entréer och förbindelskorridor BV	2022	
Armatyr entréer och förbindelsekorridor	2022	
Undercentral	2022	Byte av undercentral

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband	Bahnhof
Teknisk förvaltning	Bantorget Fastighets AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Comhem
Hissbesiktningar	Dekra
Funktionservice Hissar	Kone
Städning	Städfirma Alssid
Kamerabevakning	Castpoint Networks AB
Serviceavtal tvättstugan	AT Drift AB

Föreningens ekonomi

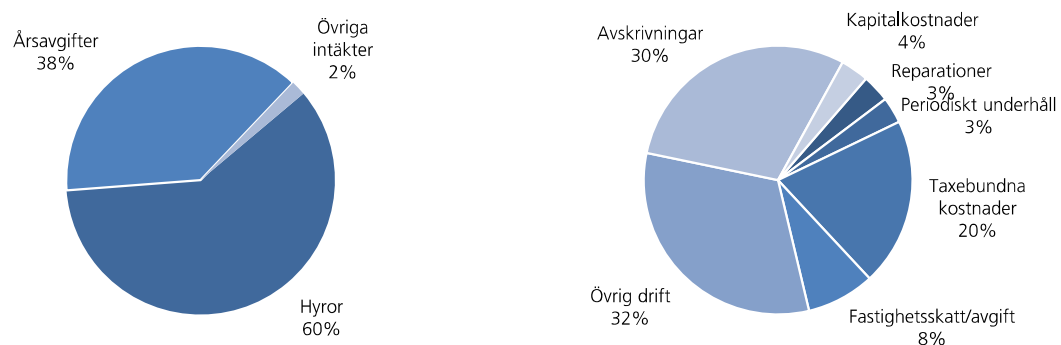
Lokalintäkterna har minskat eftersom pandemins påverkan på verksamheterna i våra lokaler gjorde att vi kom överens om hyresreducering.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början	10 908 446	9 465 632
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 358 812	6 124 026
Finansiella intäkter	876	166
Ökning av kortfristiga skulder	297 400	385 340
	6 657 088	6 509 532
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 300 183	4 377 871
Finansiella kostnader	216 281	268 148
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-1
Ökning av kortfristiga fordringar	93 536	412 350
Minskning av långfristiga skulder	33 400	8 350
	4 643 400	5 066 718
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	12 922 134	10 908 446
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 013 688	1 442 814

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resterande del av partiella stambytet i bottenvåningen slutfördes.

Radonmätning slutfördes.

Ny garageport har installerats.

På grund av att vissa av våra lokalhyresgäster drabbades hårt av pandemin kunde vi erbjuda dem hyresreducering i 6 månader.

Föreningen övergick till att följa komponentplan K3 i redovisningen.

Nya garageavtal upprättades så alla har samma villkor.

Två lån har bundits på 3 år.

Terrasserna på våning 5 och 6 har försetts med nät för att skydda mot duvor.

Avloppsstammarna spolade och filmade. Vi beslutade att inte planera in stambyte i fastigheten eftersom vi efter spolning och filmning inte kunnat upptäcka och åtgärda mer än endast partiella mindre skador. Ny stamspolning och filmning läggs in i underhållsplanen år 2026.

Ny tvättmaskin inköpt till tvättstugan.

Avtalet med Banfast för teknisk förvaltning uppsagt under hösten, löper ut 2022-11-30.

Två lokalhyresgäster säger upp lokalerna, en löper ut 2022-01-22 och den andra 2022-09-30.

Infomöte med tema teknik har hållits för intresserade medlemmar.

Luciaglögg för medlemmar har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	558	530	504	504
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 700	2 719	2 744	3 492
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 064	5 072	5 074	5 074
Elkostnad/m ² totalyta	55	54	48	48
Värmekostnad/m ² totalyta	143	134	120	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	49	47	46
Soliditet (%)	75	75	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-66	-431	185	-204
Nettoomsättning (tkr)	6 246	5 888	5 902	5 726

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 336 m² bostäder och 1 130 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	69 557 046	0	0	69 557 046
Upplåtelseavgifter	5 224 684	0	0	5 224 684
Fond för yttre underhåll	1 109 253	321 055	-615 541	1 403 739
S:a bundet eget kapital	75 890 983	321 055	-615 541	76 185 469
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 538 089	-321 055	184 986	-2 402 020
Årets resultat	-65 504	-65 504	430 555	-430 555
S:a ansamlad förlust	-2 603 592	-386 559	615 541	-2 832 575
S:a eget kapital	73 287 391	-65 504	0	73 352 894

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-65 504
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 217 033
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-321 055
summa balanserat resultat	-2 603 592

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

204 880
-2 398 712

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 246 105	5 888 043
Övriga rörelseintäkter	Not 3	112 706	235 984
Summa rörelseintäkter		6 358 812	6 124 026
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 976 496	-4 031 680
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 123	-239 304
Personalkostnader	Not 6	-120 564	-106 886
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 908 728	-1 908 728
Summa rörelsekostnader		-6 208 911	-6 286 599
RÖRELSERESULTAT		149 901	-162 573
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		876	166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 281	-268 148
Summa finansiella poster		-215 404	-267 982
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-65 504	-430 555
ÅRETS RESULTAT		-65 504	-430 555

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	83 967 269	85 875 997
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		83 967 269	85 875 997
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 967 269	85 875 997
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	7 571 454	5 657 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	396 551	307 686
Summa kortfristiga fordringar		7 968 006	5 965 471
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 899 625	5 794 936
Summa kassa och bank		5 899 625	5 794 936
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 867 631	11 760 407
SUMMA TILLGÅNGAR		97 834 900	97 636 404

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 781 730	74 781 730
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 109 253	1 403 739
Summa bundet eget kapital		75 890 983	76 185 469
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 538 089	-2 402 020
Årets resultat		-65 504	-430 555
Summa ansamlad förlust		-2 603 592	-2 832 575
SUMMA EGET KAPITAL		73 287 391	73 352 894
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 924 850	9 958 250
Summa långfristiga skulder		17 924 850	9 958 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 033 400	12 033 400
Leverantörsskulder		251 862	149 996
Skatteskulder		1 063 504	1 058 748
Övriga skulder		311 853	318 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	962 040	765 054
Summa kortfristiga skulder		6 622 659	14 325 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 834 900	97 636 404

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Utemiljö allmänt	5 år	5 år
Stomme och grund	89 år	89 år
Yttertak	5 år	5 år
Fasad/balkonger	10 år	10 år
Fönster/dörrar och portar	50 år	50 år
Stomkomplettering förening	5 år	5 år
Stomkomplettering medlem	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stamledningar VA	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmesystem	20 år	20 år
Luftbehandlingssystem	5 år	5 år
Fastighetsel inkl. svagström	17 år	17 år
Hissar	33 år	33 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	2 420 435	2 298 586
	Hyror lokaler momspliktiga	2 443 901	2 466 406
	Hyror lokaler	607 272	605 785
	Hyror garage moms	201 900	227 600
	Hyror garage	392 000	368 920
	Hyror förråd	142 500	142 500
	Hyesrabatt	-23 607	-283 622
	Vatten-/värmeintäkter	61 778	61 744
	Öresutjämning	-75	125
		6 246 105	5 888 043
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	0	19 312
	Extra statligt stöd	0	119 670
	Försäkringsersättning	24 603	0
	Återbäring försäkringsbolag	0	6 720
	Övriga intäkter	88 103	90 282
		112 706	235 984

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	99 375	91 702
	Fastighetsskötsel beställning	7 997	21 428
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 478	29 193
	Snöröjning/sandning	638	0
	Städning entreprenad	111 419	111 465
	Städning enligt beställning	611	10 946
	Mattvätt/Hyrmattor	17 763	18 993
	Hissbesiktning	3 864	4 638
	Bevakning	0	2 860
	Gemensamma utrymmen	1 140	29 568
	Soppantering	0	2 975
	Serviceavtal	10 109	6 949
	Förbrukningsmateriel	4 540	12 522
	Störningsjour och larm	3 293	12 468
		276 225	355 707
	Reparationer		
	Lokaler	787	0
	Tvättstuga	57 476	12 847
	Entré/trapphus	5 685	24 640
	Lås	2 336	6 663
	VVS	118 333	33 264
	Värmeanläggning/undercentral	4 143	2 984
	Ventilation	0	563
	Elinstallationer	4 742	8 546
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 499
	Hiss	0	6 789
	Tak	13 878	1 723
	Mark/gård/utemiljö	0	4 585
	Garage/parkering	0	8 193
	Skador/klotter/skadegörelse	7 216	1 877
		214 596	121 171
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	185 422
	Lokaler	0	398 775
	Entré/trapphus	64 470	31 343
	VVS	134 387	0
	Garage/parkering	6 023	0
		204 881	615 541
	Taxebundna kostnader		
	El	303 154	297 596
	Värme	779 093	730 115
	Vatten	120 724	114 496
	Sophämtning/renhållning	90 573	109 303
	Grovsopor	2 270	0
		1 295 814	1 251 510
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	168 833	164 693
	Tomträttsavgäld	1 180 000	885 000
	Kabel-TV	50 453	38 054
	Bredband	53 072	69 122
		1 452 358	1 156 869
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	532 622	530 882
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 976 496	4 031 680

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 126	1 419
	Medlemsinformation	100	0
	Tele- och datakommunikation	12 037	9 898
	Juridiska åtgärder	0	30 024
	Inkassering avgift/hyra	2 498	3 600
	Hysesförluster	0	61
	Revisionsarvode extern revisor	22 113	21 768
	Föreningskostnader	2 914	15 819
	Styrelseomkostnader	0	5 004
	Fritids- och trivselkostnader	1 968	0
	Förvaltningsarvode	125 571	122 980
	Förvaltningsarvoden övriga	9 529	0
	Administration	5 108	6 123
	Korttidsinventarier	0	1 454
	Konsultarvode	11 618	14 686
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 540	6 470
		203 123	239 304
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	95 800	93 600
	Sociala kostnader	24 764	13 286
		120 564	106 886
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	802 558	802 558
	Yttertak K3	84 792	84 792
	Fasader/balkonger K3	81 400	81 400
	Fönster/dörrar och portar K3	105 142	105 142
	Stomkomplettering förening K3	203 500	203 500
	Värmesystem K3	132 275	132 275
	Luftbehandlingssystem K3	186 542	186 542
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	172 975	172 975
	Hissar K3	58 143	58 143
	Utemiljö allmänt K3	81 400	81 400
		1 908 728	1 908 728

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	101 750 240	101 750 241
	Nyanskaffningar	0	-1
	Utgående anskaffningsvärde	101 750 240	101 750 240
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 874 243	-13 965 515
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 908 728	-1 908 728
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 782 971	-15 874 243
	Planenligt restvärde vid årets slut	83 967 269	85 875 997
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	79 800 000	79 800 000
	Taxeringsvärde mark	123 000 000	123 000 000
		202 800 000	202 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	158 000 000	158 000 000
	Lokaler	44 800 000	44 800 000
		202 800 000	202 800 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	321 428	321 428
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	321 428	321 428
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-321 428	-321 428
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-321 428	-321 428
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	540 511	537 528
	Klientmedel hos SBC	5 972 005	5 113 510
	Fordringar kreditfakturer	8 435	6 747
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		7 571 454	5 657 785

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Kabel-TV	12 554	12 686
	Tomträttsavgäld	295 000	295 000
	Fastighetskötsel entreprenad	88 997	0
		396 551	307 686

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 403 739	1 307 286
	Reservering enligt stadgar	321 055	321 055
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-615 541	-224 602
	Vid årets slut	1 109 253	1 403 739

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsda g
	Handelsbanken	7 000 000	7 000 000	2024-06-30
	Handelsbanken	4 000 000	4 000 000	2022-06-30
	Handelsbanken	3 298 250	3 331 650	2023-06-30
	Handelsbanken	2 660 000	2 660 000	2023-12-01
	Handelsbanken	5 000 000	5 000 000	2024-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut	21 958 250	21 991 650	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-4 033 400	-12 033 400	
		17 924 850	9 958 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 791 250 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	28 185	27 808
	Värme	203 604	87 557
	Vatten	20 169	18 815
	Sophämtning	10 655	12 726
	Arvoden	95 200	94 600
	Sociala avgifter	29 912	29 723
	Ränta	27 069	35 037
	Avgifter och hyror	547 246	450 737
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 051
		962 040	765 054

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nytt expansionskärl installerades efter nyår, i samband med att ny undercentral installerats.

Föreningen kommer byta leverantör för teknisk förvaltning under året, i samband med det planeras uppdatering av underhållsplanen.

En lokal är uppsagd och mäklare har fått uppdrag att förmedla den.

Skador i betongen kommer ses över och åtgärdas, pelarna i garaget prioriteras och arbetet planeras förläggas till sommarhalvåret.

Fastighetens ventilationsanläggning kommer ses över, moderniseras och effektiviseras. I samband med det även sotning och OVK.

Entré- och trapphusreovering planeras, oppfräschning av ytor och armaturer.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Eva Helgesson
Ordförande

Mohan Chandra
Ledamot

Susanne Hasselgren
Ledamot

Seppo Kuusenaho
Ledamot

Hevar Magron
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Brita Schumacher
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Islandet 14-16
Org.nr. 716421-8609

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Islandet 14-16 för år 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Islandet 14-16 för år 2021 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionssed 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 överträdelser 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.

Stocksund enligt digital signering

Brita Schumacher

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se