



2022

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Islandet 14-16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 planeras att höjas med 5% per 2023-08-01.

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 Maria Helgesson	Ordförande
Mohan Chandra	Ledamot
Seppo Kuusenaho	Ledamot
Britta Orring	Ledamot
Jolanta Slabiak	Ledamot
Gerard Winblad	Ledamot

Anders Mikael Falk	Suppleant
Willi Sepp Kliem	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Brita Schumacher	Ordinarie Extern	Auktoriserad revisor
Jörgen Schumacher	Suppleant Extern	

Valberedning

Elisabeth Cansu
David Fleberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-19.

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 Söderbergs & Partners.

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.

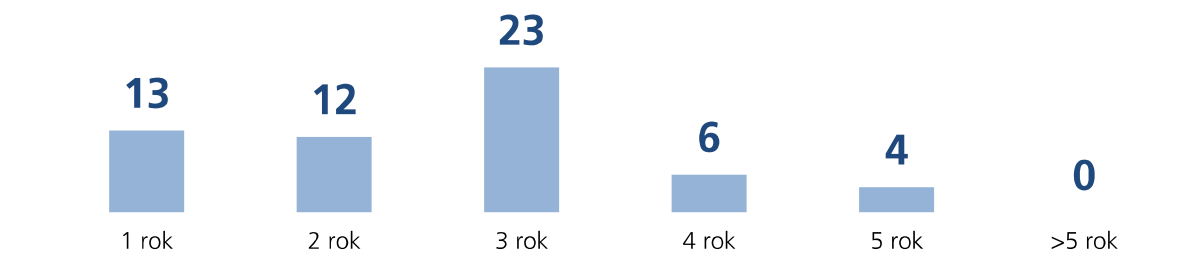
Värdeåret är 1986.

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	2025-06-30
Frisör	95 m ²	2023-09-30
Resebyrå	94 m ²	2022-09-30
Resebyrå	207 m ²	2022-09-30
Butik/Showroom	136 m ²	2025-03-31
Lagerlokal	39 m ²	Tills vidare
Lagerlokal	50 m ²	2023-07-08
Lagerlokal	16 m ²	Tills vidare
Lagerlokal	20 m ²	2023-05-28
Lagerlokal	4 m ²	2023-06-30
Målerikonservering	40 m ²	2026-03-31
Lagerlokal	17 m ²	2023-05-28

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
Reparation av betongstrukturer	2022	Översyn och reparation av betongpelare i garaget
Modernisering av nyckelhanteringssystemet	2022	Ny hård- och mjukvara samt nya bredbandsdragningar för hantering av nyckelaccesser och bokningar på distans
Nya evakueringspumpar	2022	Nya evakueringspumpar samt styrenhet till dem installerade i pumpgropen i undercentralen
Garageport	2021	Byte av garageport till garaget
Undercentral	2021	Byte av undercentral
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 av del av avloppsstam	2018	
Byte/renovering av hissar	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
Avluftning	2023	Avluftsledningsrör på taken renoveras med nya stötar
Lågenergi trapphusbelysning	2023	Trapphus förses med lågenergibelysning och rörelsesensorer
OVK	2023	Obligatorisk ventilationskontroll i samband med ventilationsrenovering
Renovering skyddsrum	2023	
Armatyr entréer och förbindelsekorridor	2023	Renovering

Ytskikt entréer och förbindelskorridor BV	2023	Renovering
Reparation av betongstrukturer	2023	Översyn och reparation av betongstrukturer på loftgångar, i betongplattor och på pelare på gården
Byte/renovering ventilationsanläggning	2023	Översyn, renovering, ev. byte av värmväxlare, återvinning, styr- och reglerenheter mm

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

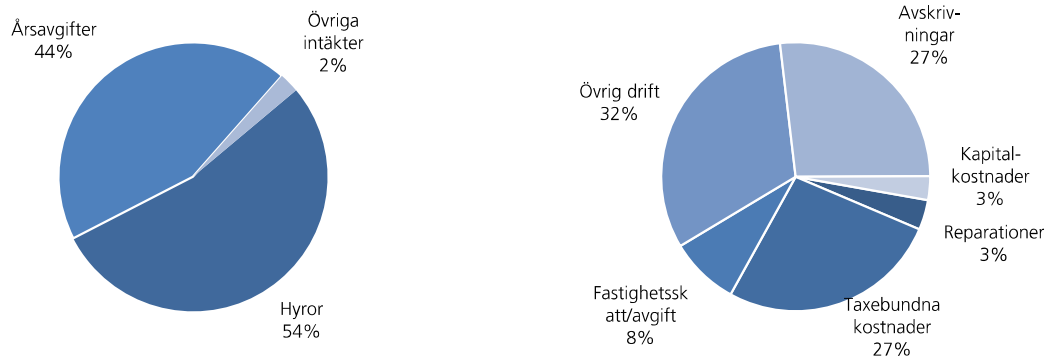
Avtal	Leverantör
Bredband	Bahnhof
Teknisk förvaltning	Bantorget Fastighets AB / HSB fr.o.m. 1 april 2022
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Comhem/Tele2
Hissbesiktningar	Dekra
Funktionservice Hissar	Kone
Städning	Städfirma Alssid
Kamerabevakning	Castpoint Networks AB
Serviceavtal tvättstugan	AT Drift AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 922 134	10 908 446
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 499 001	6 358 812
Finansiella intäkter	5 777	876
Ökning av kortfristiga skulder	0	297 400
	5 504 778	6 657 088
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 006 814	4 300 183
Finansiella kostnader	202 355	216 281
Ökning av materiella anläggningstillgångar	86 937	0
Ökning av kortfristiga fordringar	74 285	93 536
Minskning av långfristiga skulder	33 400	33 400
Minskning av kortfristiga skulder	388 070	0
	5 791 861	4 643 400
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	12 635 051	12 922 134
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-287 083	2 013 688

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har HSB som ny teknisk förvaltare från den 1 maj 2022.

Uppsägning och omförhandling av TV/bredbandsavtalet från ComHem/Tele2.

Amoenas lokal fick ny hyresgäst: Bravida.

Jade Travels lokal fick ny hyresgäst: The Sofa Company.

Upprepade avbrott i ventilationen under året föranledde arbete med upphandling av nya ventilationsaggregat och renovering av ventilationssystemet.

HSB har utfört taktillsyn.

Lån om 4 milj i Handelsbanken omlagt till 90 dgr 1,42%.

Gårdsfest och Luciaglögga för medlemmar har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	558	558	530	504
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 953	2 700	2 719	2 744
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 056	5 064	5 072	5 074
Elkostnad/m ² totalyta	51	55	54	48
Värmekostnad/m ² totalyta	254	143	134	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	21	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	40	49	47
Soliditet (%)	75	75	75	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 613	-66	-431	185
Nettoomsättning (tkr)	5 419	6 246	5 888	5 902

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	1 225 428	321 055	-204 880	1 109 253
S:a bundet eget kapital	76 007 158	321 055	-204 880	75 890 983
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 719 767	-321 055	139 376	-2 538 089
Årets resultat	-1 613 119	-1 613 119	65 504	-65 504
S:a ansamlad förlust	-4 332 886	-1 934 174	204 880	-2 603 592
S:a eget kapital	71 674 272	-1 613 119	0	73 287 391

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 613 119
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 398 712
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-321 055
summa balanserat resultat	-4 332 886

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

638 949
-3 693 937

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 418 974	6 246 105
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 027	112 706
Summa rörelseintäkter		5 499 001	6 358 812

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 408 872	-3 976 496
Övriga externa kostnader	Not 5	-476 770	-203 123
Personalkostnader	Not 6	-121 171	-120 564
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 908 728	-1 908 728
Summa rörelsekostnader		-6 915 542	-6 208 911

RÖRELSERESULTAT

-1 416 540 **149 901**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 777	876
Räntekostnader och liknande resultatposter	-202 355	-216 281
Summa finansiella poster	-196 578	-215 404

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 613 119 **-65 504**

ÅRETS RESULTAT

-1 613 119 **-65 504**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	82 058 541	83 967 269
Pågående byggnation	Not 9	86 937	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		82 145 477	83 967 269
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 145 477	83 967 269
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		70 045	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	7 286 199	7 571 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	394 364	396 551
Summa kortfristiga fordringar		7 750 609	7 968 006
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 904 225	5 899 625
Summa kassa och bank		5 904 225	5 899 625
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 654 833	13 867 631
SUMMA TILLGÅNGAR		95 800 311	97 834 900

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 781 730	74 781 730
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 225 428	1 109 253
Summa bundet eget kapital		76 007 158	75 890 983
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 719 767	-2 538 089
Årets resultat		-1 613 119	-65 504
Summa fritt eget kapital		-4 332 886	-2 603 592
SUMMA EGET KAPITAL		71 674 272	73 287 391
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 000 000	17 924 850
Summa långfristiga skulder		12 000 000	17 924 850
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 924 850	4 033 400
Leverantörsskulder		184 758	251 862
Skatteskulder		1 130 724	1 063 504
Övriga skulder		55 371	311 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	830 336	962 040
Summa kortfristiga skulder		12 126 038	6 622 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 800 311	97 834 900

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	2022	2021
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
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

	2022	2021
Årsavgifter	2 420 435	2 420 435
Hyror lokaler momspliktiga	1 584 747	2 443 901
Hyror lokaler	622 412	607 272
Hyror garage moms	198 000	201 900
Hyror garage	398 400	392 000
Hyror förråd	142 500	142 500
Hysesrabatt	0	-23 607
Vatten-/värmeintäkter	43 158	61 778
Överlåtelse/pantsättning	9 419	0
Öresutjämning	-97	-75
	5 418 974	6 246 105

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	0	24 603
	Övriga intäkter	80 027	88 103
		80 027	112 706
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	77 891	99 375
	Fastighetsskötsel beställning	8 289	7 997
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 688	15 478
	Snöröjning/sandning	0	638
	Städning entreprenad	120 215	111 419
	Städning enligt beställning	2 077	611
	Mattvätt/Hyrmattor	18 556	17 763
	Hissbesiktning	3 922	3 864
	Myndighetstillsyn	2 203	0
	Bevakning	715	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 140
	Garage/parkering	2 077	0
	Sophantering	3 036	0
	Serviceavtal	8 037	10 109
	Förbrukningsmateriel	2 618	4 540
	Störningsjour och larm	0	3 293
		261 324	276 225
	Reparationer		
	Lokaler	0	787
	Gemensamma utrymmen	3 360	0
	Tvättstuga	28 490	57 476
	Entré/trapphus	11 463	5 685
	Lås	6 458	2 336
	VVS	103 391	118 333
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 143
	Ventilation	33 613	0
	Elinstallationer	10 858	4 742
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	43 366	0
	Tak	3 543	13 878
	Garage/parkering	14 136	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 216
		258 679	214 596
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	64 470
	VVS	0	134 387
	Värmeanläggning	638 949	
	Garage/parkering	0	6 023
		638 949	204 881

Taxebundna kostnader		
El	279 267	303 154
Värme	748 128	779 093
Vatten	131 585	120 724
Sophämtning/renhållning	97 048	90 573
Grovsopor	0	2 270
	1 256 028	1 295 814
Övriga driftkostnader		
Försäkring	120 434	168 833
Tomträttsavgäld	1 180 000	1 180 000
Kabel-TV	48 918	50 453
Bredband	46 438	53 072
	1 395 790	1 452 358
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	598 102	532 622
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 408 872	3 976 496

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 898	3 126
	Medlemsinformation	0	100
	Tele- och datakommunikation	12 995	12 037
	Inkassering avgift/hyra	5 211	2 498
	Hyresförluster	420	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 556	22 113
	Föreningskostnader	19 780	2 914
	Fritids- och trivselkostnader	18 851	1 968
	Förvaltningsarvode	128 349	125 571
	Förvaltningsarvoden övriga	0	9 529
	Administration	17 061	5 108
	Korttidsinventarier	14 969	0
	Konsultarvode	225 041	11 618
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 640	6 540
		476 770	203 123

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	96 600	95 800
	Sociala kostnader	24 571	24 764
		121 171	120 564

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	101 750 240	101 750 240
	Utgående anskaffningsvärde	101 750 240	101 750 240
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 782 971	-15 874 243
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 908 728	-1 908 728
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 691 699	-17 782 971
	Planenligt restvärde vid årets slut	82 058 541	83 967 269
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	98 000 000	79 800 000
	Taxeringsvärde mark	177 000 000	123 000 000
		275 000 000	202 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	224 000 000	158 000 000
	Lokaler	51 000 000	44 800 000
		275 000 000	202 800 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Stambyte	86 937	0
		86 937	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	542 806	540 511
	Klientmedel hos SBC	5 676 098	5 972 005
	Fordringar kreditfakturer	12 567	8 435
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
		7 286 199	7 571 455

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	60 217	0
	Kabel-TV	12 166	12 554
	Tomträttsavgäld	295 000	295 000
	Bredband	6 634	0
	Fastighetsskötsel entreprenad	16 645	88 997
	Serviceavtal	3 702	0
		394 364	396 551

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 109 253	1 403 739
	Reservering enligt stadgar	321 055	321 055
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-204 880	-615 541
	Vid årets slut	1 225 428	1 109 253

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,670 %	7 000 000	7 000 000	2024-06-30
Handelsbanken	3,360 %	4 000 000	4 000 000	2023-03-30
Handelsbanken	0,940 %	3 264 850	3 298 250	2023-06-30
Handelsbanken	0,670 %	2 660 000	2 660 000	2023-12-01
Handelsbanken	0,790 %	5 000 000	5 000 000	2024-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		21 924 850	21 958 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 924 850	-4 033 400	
		12 000 000	17 924 850	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 757 850 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 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	25 650	28 185
Värme	113 379	203 604
Vatten	24 712	20 169
Sophämtning	13 644	10 655
Arvoden	95 200	95 200
Sociala avgifter	29 912	29 912
Ränta	17 550	27 069
Avgifter och hyror	421 202	547 246
Stambyte	86 936	0
VVS	2 151	0
	830 335	962 040

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av ventilationsanläggning.

Obligatorisk ventilationskontroll.

Renovering skyddsrum.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Eva Maria Helgesson
Ordförande

Mohan Chandra
Ledamot

Seppo Kuusenaho
Ledamot

Britta Orring
Ledamot

Jolanta Slabiak
Ledamot

Gerard Winblad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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. Risker

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 2022 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 försummelser 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 signatur

Brita Schumacher

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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