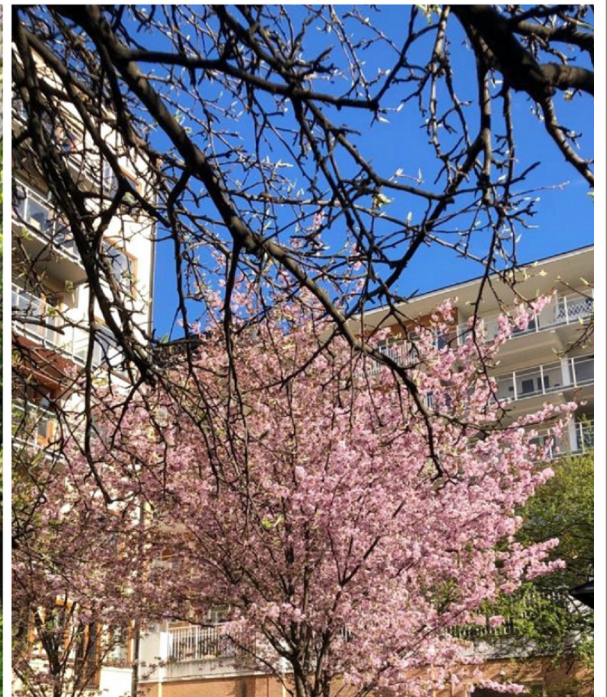
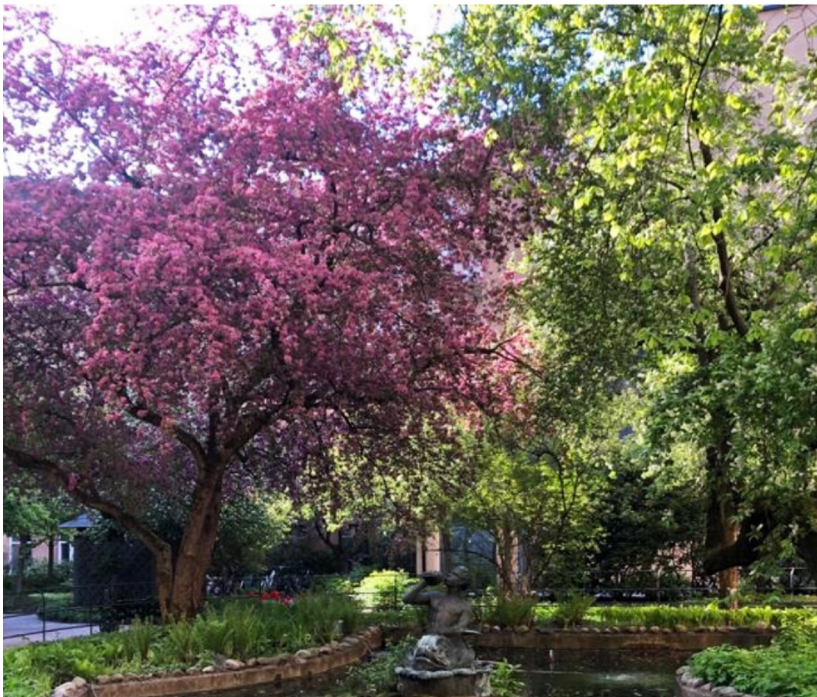


2020

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.

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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Islandet 14-16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

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
Hans-Christoph Comstedt	Ledamot
Susanne Linnea Hasselgren	Ledamot

Elisabeth Josefine Kangeman	Suppleant
Willi Sepp Kliem	Suppleant
Jolanta Slabiak	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Brita Schumacher	Ordinarie Extern	Aukt. revisor
Jörgen Schumacher	Suppleant Extern	Aukt. revisor

Valberedning

Anna Fleberg
Fredrik Romehed

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.
Extra föreningsstämma hölls 2020-01-16. Extra stämma med anledning av stambyte.

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

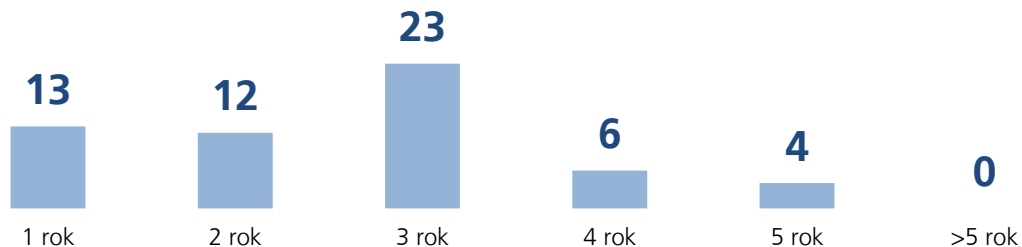
Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 466 m², varav 4 336 m² utgör lägenhetsyta 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
Lagerlokal	50 m ²	2022-01-08
Lagerlokal	16 m ²	2021-10-30
Lagerlokal	20 m ²	2021-02-28
Lagerlokal	4 m ²	2020-06-30
Målerikonservering	40 m ²	2023-03-31
Lagerlokal	17 m ²	2020-06-30
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
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
Garageport	2021	Byte av garageport till garaget
Undercentral	2021	Byte av undercentral
Avloppsstammar bv	2021	Byte av resterande rör i bottenvåningen
Ytskikt entréer och förbindelskorridor BV	2022	
Armatyr entréer och förbindelskorridor	2022	

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.

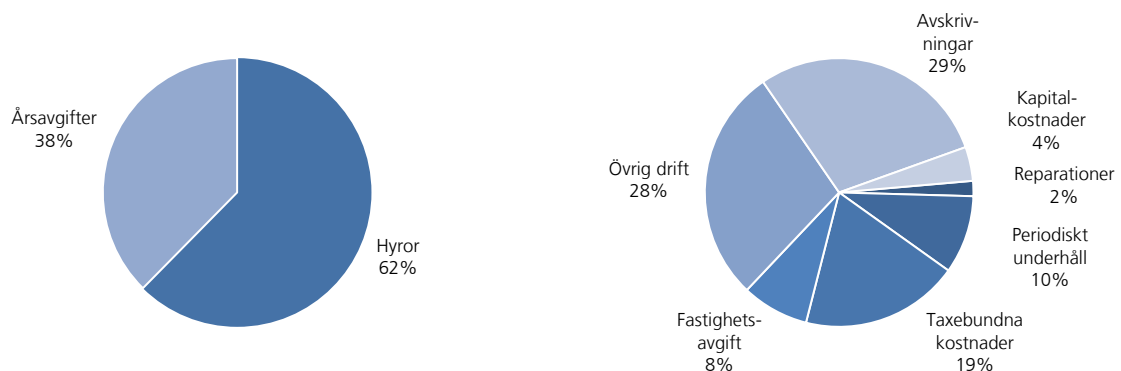
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 465 632	8 623 419
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 124 026	5 989 087
Finansiella intäkter	166	-321
Ökning av kortfristiga skulder	385 340	0
	6 509 532	5 988 766
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 377 871	4 449 706
Finansiella kostnader	268 148	257 182
Ökning av kortfristiga fordringar	412 350	38 184
Minskning av långfristiga skulder	8 350	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	401 480
	5 066 718	5 146 553
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	10 908 446	9 465 632
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 442 814	842 213

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2020 fortsatt med utredningen av husets avlopps- och vattenledningar för att skapa en bild över framtida stambyte. De steg som tagits har varit partiella stambyten i bottenvåningen för att möjliggöra filmning och spolning av rören. Arbetet med partiella stambyten på bottenvåningen kommer fortsätta in i första kvartalet 2021.

Vattenläckaget som uppstod i planteringen på gården och orsakade ett dropp ner i garaget skulle åtgärdas genom att ta bort planteringen, trädet och därefter täcka över planteringslådan. Arbetet slutfördes under 2020. Dock kvarstår droppet så föreningen har dialog med samtliga inblandade: entreprenören och Banfast för att komma till rätta med kvarstående dropp.

Några av våra lokalhyresgästers verksamheter påverkades väsentligt av pandemin och fick hyresreducering.

Byte av ventilationsfilter.

Avtal med Bahnhof omförhandlades och resulterade i sänkta kostnader och ökad hastighet på bredbandet.

Soprummet har fått rymligare kärl.

Vi har haft ett inbrott med skadegörelse som medförde reparationer på portar i bottenvåningen samt en ny dörr.

Vi har börjat debitera Fabege för registrering av nyckelbrickor.

Ett lån på Handelsbanken är omförhandlat till lägre ränta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	530	504	504	504
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 719	2 744	3 492	3 535
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 072	5 074	5 074	5 074
Elkostnad/m ² totalyta	54	48	48	38
Värmekostnad/m ² totalyta	134	120	114	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	19	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	47	46	46
Soliditet (%)	75	76	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-431	185	-204	-659
Nettoomsättning (tkr)	5 888	5 902	5 726	5 720

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	1 403 739	321 055	-224 602	1 307 286
S:a bundet eget kapital	76 185 469	321 055	-224 602	76 089 016
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 402 020	-321 055	409 171	-2 490 136
Årets resultat	-430 555	-430 555	-184 569	184 569
S:a ansamlad förlust	-2 832 575	-751 610	224 602	-2 305 567
S:a eget kapital	73 352 894	-430 555	0	73 783 449

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-430 555
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 080 965
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-321 055
summa balanserat resultat	-2 832 575

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

615 541
-2 217 034

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 888 043	5 901 857
Övriga rörelseintäkter	Not 3	235 984	87 230
Summa rörelseintäkter		6 124 026	5 989 087
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 031 680	-3 950 686
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 304	-391 765
Personalkostnader	Not 6	-106 886	-107 255
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 908 728	-1 097 309
Summa rörelsekostnader		-6 286 599	-5 547 015
RÖRELSERESULTAT		-162 573	442 072
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		166	-321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 148	-257 182
Summa finansiella poster		-267 982	-257 503
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-430 555	184 569
ÅRETS RESULTAT		-430 555	184 569

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	85 875 997	87 784 726
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		85 875 997	87 784 726
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		85 875 997	87 784 726
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	7 480
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 657 785	4 134 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	307 686	0
Summa kortfristiga fordringar		5 965 471	4 142 094
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 794 936	5 763 148
Summa kassa och bank		5 794 936	5 763 148
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 760 407	9 905 243
SUMMA TILLGÅNGAR		97 636 404	97 689 968

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 781 730	74 781 730
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 403 739	1 307 286
Summa bundet eget kapital		76 185 469	76 089 016
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 402 020	-2 490 136
Årets resultat		-430 555	184 569
Summa ansamlad förlust		-2 832 575	-2 305 567
SUMMA EGET KAPITAL		73 352 894	73 783 449
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 958 250	11 000 000
Summa långfristiga skulder		9 958 250	11 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 033 400	11 000 000
Leverantörsskulder		149 996	227 937
Skatteskulder		1 058 748	929 412
Övriga skulder		318 061	224 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	765 054	524 537
Summa kortfristiga skulder		14 325 259	12 906 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 636 404	97 689 968

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2020-01-01.

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 årsboks slutet. 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 från och med 2020-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader		100 år
Utemiljö allmänt	5 år	
Stomme och grund	89 år	
Yttertak	5 år	
Fasad/balkonger	10 år	
Fönster/dörrar och portar	50 år	
Stomkomplettering förening	5 år	
Stomkomplettering medlem	Fullt avskriven	
Stamledningar VA	Fullt avskriven	
Värmesystem	20 år	
Luftbehandlingssystem	5 år	
Fastighetsel inkl. svagström	17 år	
Hissar	33 år	

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	2 298 586	2 183 954
	Hyror lokaler momspliktiga	2 466 406	2 364 762
	Hyror lokaler	605 785	735 780
	Hyror garage moms	227 600	108 700
	Hyror garage	368 920	470 393
	Hyror förråd	142 500	23 050
	Hyesrabatt	-283 622	-46 265
	Vatten-/värmeintäkter	61 744	61 392
	Öresutjämning	125	91
		5 888 043	5 901 857

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	19 312	0
	Extra statligt stöd	119 670	0
	Återbäring försäkringsbolag	6 720	6 420
	Övriga intäkter	90 282	80 810
		235 984	87 230

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	91 702	44 684
	Fastighetsskötsel beställning	21 428	11 977
	Fastighetsskötsel gård beställning	29 193	20 583
	Snöröjning/sandning	0	3 585
	Städning entreprenad	111 465	111 346
	Städning enligt beställning	10 946	43 232
	Mattvätt/Hyrmattor	18 993	15 774
	Hissbesiktning	4 638	4 410
	Myndighets tillsyn	0	7 933
	Bevakning	2 860	3 573
	Gemensamma utrymmen	29 568	3 143
	Sophantering	2 975	3 188
	Gård	0	3 923
	Serviceavtal	6 949	5 902
	Förbrukningsmateriel	12 522	18 553
	Störningsjour och larm	12 468	0
	Fordon	0	734
		355 707	302 541
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	-44 627
	Lokaler	0	22 512
	Tvättstuga	12 847	11 547
	Entré/trapphus	24 640	0
	Lås	6 663	17 817
	VVS	33 264	31 257
	Värmeanläggning/undercentral	2 984	17 237
	Ventilation	563	6 103
	Elinstallationer	8 546	3 063
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 499	4 079
	Hiss	6 789	0
	Tak	1 723	0
	Fasad	0	2 329
	Mark/gård/utemiljö	4 585	178 524
	Garage/parkering	8 193	21 078
	Skador/klotter/skadegörelse	1 877	15 922
	Vattenskada	0	39 076
		121 171	325 917
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	185 422	0
	Lokaler	398 775	0
	Entré/trapphus	31 343	0
	Ventilation	0	11 937
	Hiss	0	183 400
	Fönster	0	29 265
		615 541	224 602
	Taxebundna kostnader		
	El	297 596	264 183
	Värme	730 115	653 695
	Vatten	114 496	105 444
	Sophämtning/renhållning	109 303	77 132
		1 251 510	1 100 455

Not 4 fortsättning		2020	2019
Övriga driftkostnader			
Försäkring		164 693	156 768
Självrisk		0	6 100
Tomträtsavgäld		885 000	1 180 000
Kabel-TV		38 054	49 818
Bredband		69 122	76 620
		1 156 869	1 469 306
Fastighetskatt/Kommunal avgift		530 882	527 866
TOTALT DRIFTKOSTNADER		4 031 680	3 950 686
<hr/>			
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 419	1 000
	Medlemsinformation	0	2 371
	Tele- och datakommunikation	9 898	9 646
	Juridiska åtgärder	30 024	52 389
	Inkassering avgift/hyra	3 600	7 225
	Hyresförluster	61	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 768	20 566
	Föreningskostnader	15 819	23 009
	Styrelseomkostnader	5 004	4 246
	Fritids- och trivselkostnader	0	28 019
	Studieverksamhet	0	2 634
	Förvaltningsarvode	122 980	120 993
	Administration	6 123	5 717
	Korttidsinventarier	1 454	0
	Konsultarvode	14 686	107 163
	Tidningar facklitteratur	0	448
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 470	6 340
		239 304	391 765
<hr/>			
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
	Styrelse och internrevisor	93 600	90 270
	Sociala kostnader	13 286	16 985
		106 886	107 255

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	0	1 097 309
	Stomme och grund K3	802 558	0
	Yttertak K3	84 792	0
	Fasader/balkonger K3	81 400	0
	Fönster/dörrar och portar K3	105 142	0
	Stomkomplettering förening K3	203 500	0
	Värmesystem K3	132 275	0
	Luftbehandlingssystem K3	186 542	0
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	172 975	0
	Hissar K3	58 143	0
	Utemiljö allmänt K3	81 400	0
		1 908 728	1 097 309

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	101 750 241	101 750 241
	Utgående anskaffningsvärde	101 750 241	101 750 241
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 965 515	-12 868 206
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 908 728	-1 097 309
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 874 243	-13 965 515
	Planenligt restvärde vid årets slut	85 875 997	87 784 726
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	321 428	321 428
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	321 428	321 428
	Akkumulerade 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	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	537 528	411 208		
	Klientmedel hos SBC	5 113 510	3 702 484		
	Inkasso	0	10 935		
	Fordringar kreditfakturor	6 747	9 988		
		5 657 785	4 134 614		
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31		
	Tomträttsavgäld	295 000	0		
	Kabel-TV	12 686	0		
		307 686	0		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	1 307 286	1 732 052		
	Reservering enligt stadgar	321 055	321 055		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-224 602	-745 821		
	Vid årets slut	1 403 739	1 307 286		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2020-12-31	2019-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Handelsbanken	0,670 %	2 660 000	2 660 000	2023-12-01
	Handelsbanken	1,490 %	5 000 000	5 000 000	2021-03-04
	Handelsbanken	1,160 %	7 000 000	7 000 000	2021-06-30
	Handelsbanken	1,420 %	4 000 000	4 000 000	2022-06-30
	Handelsbanken	0,940 %	3 331 650	3 340 000	2023-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		21 991 650	22 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 033 400	-11 000 000	
			9 958 250	11 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 824 650 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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	27 808	0
	Värme	87 557	0
	Vatten	18 815	17 631
	Sophämtning	12 726	0
	Arvoden	94 600	93 000
	Sociala avgifter	29 723	29 220
	Ränta	35 037	35 110
	Avgifter och hyror	450 737	349 576
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 051	0
		765 054	524 537

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Beställt byte av garageport och ingått avtal för service av garageportar.

Partiellt stambyte av vertikala rör i bottenvåningen.

Reparation av duvskydd på våning 5 och 6.

Avgifter för bostadsrätter och garageplatser höjda.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 29/3 2021



Eva Maria Helgesson
Ordförande

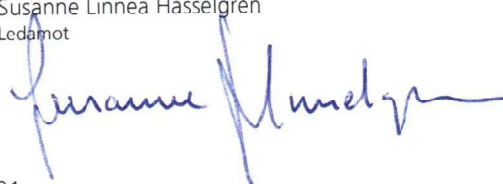


Mohan Chandra
Ledamot



Hans-Christoph Comstedt
Ledamot

Susanne Linnea Hasselgren
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2021



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 2020.

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 2020 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.

BS

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionell 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 den 27 april 2021



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 fastighetskötsel.

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

