



Välkommen till årsredovisningen för Brf Islandet 14-16

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ISLANDET 16	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2026.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 4 336 kvm och 10 lokaler om 1 130 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 466 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Helgesson	Ordförande
Britta Margareta Orring	Styrelseledamot
Christoffer Rozenbachs	Styrelseledamot
Eric Gerhard Winblad	Styrelseledamot
Mohan Chandra	Styrelseledamot
Seppo Kuusenaho	Styrelseledamot

Valberedning

Joachim Lichtenstein
David Fleberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Kumar Thirugnanam Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Nyinstallation av ventilationssystem på taken, fläktrum 14 och 16
Obligatorisk ventilationskontroll utförd
Renovering och modernisering av skyddsrummen
Installation av lågenergibelysning i trapphusen
Nya stosar på avluftningsrören på taket
Tre nya tvättmaskiner i tvättstugan
Gårdsytan rensad och sopad
- 2022** ● Reparation av betongstrukturer - Översyn och reparation av betongpelare i garaget
Modernisering av nyckelhanteringssystemet - Ny hård- och mjukvara samt nya
broadbandsdragningar för hantering av nyckelaccesser och bokningar på distans
Nya evakueringspumpar - Nya evakueringspumpar samt styrenhet till dem installerade i
pumpgropen i undercentralen
- 2021** ● Undercentral - Byte av undercentral
Garageport - Byte av garageport till garaget
Avloppsstammar bv - Byte av resterande rör i bottenvåningen
Expansionskärl - Byte av expansionskärl
Tvättstuga - 1 ny tvättmaskin
- 2020** ● Byte av del av avloppsstammar - Rör i bv
- 2018** ● Byte/renovering av hissar
Byte av del av avloppsstam
- 2017** ● Byte/renovering av hissar
- 2016** ● Entréer, dörrar - Byte av ytterdörrar för tre lokaler samt byte av föreningens tre yttre entrédörrar
- 2015** ● Soprum lokaler - Målning av soprum

- 2014** ● Driftutrymme (Undercentral) - Byte av avloppstam
- 2013** ● Soprum - Underhåll av golv
- 2012** ● Tvättstuga - 2 nya tvättmaskiner och 1 torktumlare
Målning - Målning av träpartier på fasad på loftgångar
- 2011** ● Tvättstuga - 1 ny torktumlare och 1 nytt torkskåp
- 2004** ● Kylanläggning
- 2002** ● Värmeanläggning

Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering av entréer och korridor bottenvåning
Renovering av betongen på loftgångarna
Målning av nedre delen av gatufasaden
Renovering av pelare och bottenvåningens fasad mot parken

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Teknisk förvaltning, fastighetsservice	HSB
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Kabel-TV	ComHem/Tele2
Hissbesiktning	Dekra
Funktionsservice hissar	Kone
Städning	Städfirma Hayat Rhadoüani
Kamerabevakning	Castpoint Networks AB
Serviceavtal tvättstuga	AT Drift AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån på 3 miljoner kronor betalades av i Mars.

2,9 miljoner kronor fördes i mars över till ett nytt konto i Handelsbanken med 3,4% ränta.

Elprisstöd sökt, erhållit i September.

I December betalades två lån av med ränta på 4,96%: ett lån på 1 000 000 kr och ett på 3 239 800 kr (Not om lån redovisas enligt engagemangsbesked så dessa två lån finns i noten).

Stora vattenskadan i Juni har reparationskostnader på ca. 1 milj. kr som föreningen ligger ute med innan ärendet justeras genom försäkringen.

En hyreslokal beviljas hyresavdrag på 10.000 kr/ månad i 6 månader från och med 1 December.

Övriga uppgifter

Hjärtstartare utplacerad utanför tvättstugan.

Gårdsfest i September, ca. 35 deltagare.

Luciaglögg i December, ca. 25 deltagare.

Erbjudande från Stockholms Kommun att friköpa tomten för 123 921 000 kr, styrelsen avböjde.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 450 473	5 419 071	6 246 105	5 888 043
Resultat efter fin. poster	111 935	-1 613 119	-65 504	-430 555
Soliditet (%)	77	75	75	75
Yttre fond	907 534	1 225 428	1 109 253	1 403 739
Taxeringsvärde	275 000 000	275 000 000	202 800 000	202 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	570	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	32,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 359	5 056	5 064	5 072
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 458	4 011	4 017	4 023
Sparande per kvm totalyta, kr	404	171	375	383
Elkostnad per kvm totalyta, kr	58	51	55	54
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	157	137	143	134
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	24	22	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	245	212	220	209
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,34	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,65	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	69 557 046	-	-	69 557 046
Upplåtelseavgifter	5 224 684	-	-	5 224 684
Fond, yttre underhåll	1 225 428	-638 949	321 055	907 534
Balanserat resultat	-2 719 767	-974 170	-321 055	-4 014 992
Årets resultat	-1 613 119	1 613 119	111 935	111 935
Eget kapital	71 674 272	0	111 935	71 786 207

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 693 937
Årets resultat	111 935
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-321 055
Totalt	-3 903 057

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	137 697
Balanseras i ny räkning	-3 765 360

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 450 473	5 418 974
Övriga rörelseintäkter	3	164 798	80 027
Summa rörelseintäkter		7 615 271	5 499 001
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 908 832	-4 408 872
Övriga externa kostnader	9	-341 190	-476 770
Personalkostnader	10	-124 031	-121 171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 957 968	-1 908 728
Summa rörelsekostnader		-7 332 020	-6 915 542
RÖRELSERESULTAT		283 251	-1 416 540
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		103 385	5 777
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-274 701	-202 355
Summa finansiella poster		-171 316	-196 578
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		111 935	-1 613 119
ÅRETS RESULTAT		111 935	-1 613 119

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	81 361 506	82 058 541
Pågående projekt	14	0	86 937
Maskiner och inventarier	13	142 178	0
Summa materiella anläggningstillgångar		81 503 684	82 145 477
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 503 684	82 145 477
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 966	70 045
Övriga fordringar	15	4 628 722	7 286 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 719 588	394 364
Summa kortfristiga fordringar		9 381 275	7 750 609
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 907 875	5 904 225
Summa kassa och bank		2 907 875	5 904 225
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 289 150	13 654 833
SUMMA TILLGÅNGAR		93 792 834	95 800 311

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 781 730	74 781 730
Fond för yttre underhåll		907 534	1 225 428
Summa bundet eget kapital		75 689 264	76 007 158
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 014 992	-2 719 767
Årets resultat		111 935	-1 613 119
Summa ansamlad förlust		-3 903 057	-4 332 886
SUMMA EGET KAPITAL		71 786 207	71 674 272
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	12 000 000
Övriga långfristiga skulder		150 370	0
Summa långfristiga skulder		150 370	12 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 899 800	9 924 850
Leverantörsskulder		340 739	184 758
Skatteskulder		1 200 264	1 130 724
Övriga kortfristiga skulder		248 466	55 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 166 988	830 336
Summa kortfristiga skulder		21 856 257	12 126 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 792 834	95 800 311

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	283 251	-1 416 540
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 957 968	1 908 728
	2 241 219	492 188
Erhållen ränta	25 447	5 777
Erlagd ränta	-219 219	-211 874
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 047 447	286 091
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 281 742	-74 285
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	699 786	-378 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 534 509	-166 746
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 316 174	-86 936
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 316 174	-86 936
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 025 050	-33 400
Depositioner	150 370	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 874 680	-33 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 725 363	-287 082
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 635 051	12 922 134
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 909 687	12 635 051

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Islandet 14-16 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,09 - 7,84 %
Tvättmaskiner	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 463 805	2 420 435
Balkongavgift	5 827	0
Hysesintäkter lokaler	603 980	622 412
Hysesintäkter lokaler, moms	3 040 104	1 584 747
Hysesintäkter garage	472 400	398 400
Hysesintäkter garage, moms	216 000	198 000
Hysesintäkter förråd	72 500	142 500
Deb. fastighetsskatt	97 218	0
Deb. fastighetsskatt, moms	439 536	0
Vatten	11 736	43 158
Vatten, moms	8 988	0
Påminnelseavgift	1 260	0
Dröjsmålsränta	2 258	0
Pantsättningsavgift	4 725	9 419
Överlåtelseavgift	5 147	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	4 988	0
Öres- och kronutjämning	1	-97
Summa	7 450 473	5 418 974

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	87 512	0
Övriga intäkter	77 286	80 027
Summa	164 798	80 027

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	69 485	77 891
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	8 289
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	11 688
Larm och bevakning	981	0
Städning enligt avtal	112 370	120 215
Städning utöver avtal	0	2 077
Hissbesiktning	4 968	3 922
Brandskydd	11 572	0
Bevakning	0	715
Myndighetstillsyn	0	2 203
Gårdkostnader	6 465	0
Gemensamma utrymmen	31 812	2 077
Sophantering	0	3 036
Serviceavtal	28 235	8 037
Mattvätt/Hyrmattor	20 862	18 556
Förbrukningsmaterial	14 527	2 618
Summa	301 277	261 324

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	10 583	0
Tvättstuga	38 440	28 490
Trapphus/port/entr	10 650	11 463
Dörrar och lås/porttele	69 327	6 458
Övriga gemensamma utrymmen	120 432	3 360
VVS	62 073	103 391
Ventilation	36 489	33 613
Elinstallationer	62 905	10 858
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	43 366
Hissar	48 759	0
Tak	9 336	3 543
Mark/gård/utemiljö	38 164	0
Garage/parkering	2 526	14 136
Vattenskada	420 150	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 065	0
Summa	930 898	258 679

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	50 760	0
Stambyte	86 937	0
Värmeanläggning	0	638 949
Summa	137 697	638 949

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	319 028	279 267
Uppvärmning	857 102	748 128
Vatten	163 209	131 585
Sophämtning/renhållning	115 844	97 048
Summa	1 455 183	1 256 028

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	198 716	120 434
Tomträttsavgäld	1 180 000	1 180 000
Kabel-TV	49 368	48 918
Bredband	53 530	46 438
Fastighetsskatt	602 162	598 102
Summa	2 083 776	1 993 892

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 647	2 898
Tele- och datakommunikation	16 702	12 995
Inkassokostnader	5 004	5 211
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	420
Revisionsarvoden extern revisor	24 253	24 556
Fritids och trivselkostnader	32 163	18 851
Föreningskostnader	33 803	19 780
Förvaltningsarvode enl avtal	133 098	128 349
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	7 853	0
Korttidsinventarier	0	14 969
Administration	4 938	17 061
Konsultkostnader	69 575	225 041
Bostadsrätterna Sverige	6 640	6 640
Summa	341 190	476 770

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Arbetsgivaravgifter	19 031	24 571
Summa	124 031	121 171

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	273 402	202 158
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 217	17
Övriga räntekostnader	82	180
Summa	274 701	202 355

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 750 240	101 750 240
Årets inköp	1 253 451	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	103 003 691	101 750 240
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 691 699	-17 782 971
Årets avskrivning	-1 950 486	-1 908 728
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 642 185	-19 691 699
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	81 361 506	82 058 541
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 000 000	98 000 000
Taxeringsvärde mark	177 000 000	177 000 000
Summa	275 00 000	275 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	321 428	321 428
Inköp	149 660	0
Utgående anskaffningsvärde	471 088	321 428
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-321 428	-321 428
Avskrivningar	-7 482	0
Utgående avskrivning	-328 910	-321 428
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	142 178	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	86 937	86 937
Anskaffningar under året	0	0
Färdigställt under året	86 937	0
Vid årets slut	0	86 937

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	614 342	542 806
Klientmedel	0	5 676 098
Fordringar samfällighet/kreditfakturer	12 567	12 567
Transaktionskonto	2 933 639	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	4 628 722	7 286 199

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	4 259 053	321 981
Förutbet försäkr premier	69 250	60 217
Förutbet kabel-TV	12 674	12 166
Förutbet tomträtt	295 000	0
Förutbet bredband	5 673	0
Upplupna ränteintäkter	77 938	0
Summa	4 719 588	394 364

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-01	4,96 %	2 660 000	2 660 000
Handelsbanken	2024-03-01	0,79 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2024-06-30	0,67 %	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	2024-01-02	4,96 %	1 000 000	3 264 850
Handelsbanken	2024-01-02	4,96 %	3 239 800	4 000 000
Summa			18 899 800	21 924 850
Varav kortfristig del			18 899 800	9 924 850

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 660 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	89 088
Uppl kostn el	35 465	25 650
Uppl kostnad Värme	129 443	113 379
Uppl kostn räntor	73 032	17 550
Uppl kostn vatten	27 188	24 712
Uppl kostnad Sophämtning	14 433	13 644
Uppl kostnad arvoden	103 600	95 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 551	29 912
Förutbet hyror/avgifter	751 276	421 202
Summa	1 166 988	830 336

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	46 000 000	46 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Britta Margareta Orring
Styrelseledamot

Christoffer Rozenbachs
Styrelseledamot

Eric Gerhard Winblad
Styrelseledamot

Eva Helgesson
Ordförande

Mohan Chandra
Styrelseledamot

Seppo Kuusenaho
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kumar Thirugnanam
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Britta Margareta Orring

Styrelseledamot

Serienummer: 9391d71b878dcb[...]04e0232d709ad

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-06-18 12:20:20 UTC



SEPPO KUUSENAHO

Styrelseledamot

Serienummer: 31c7526e1e98bd[...]5ae8618f6389a

IP: 95.198.xxx.xxx

2024-06-18 13:05:03 UTC



CHRISTOFFER ROZENBACHS

Styrelseledamot

Serienummer: d0d3daf65fb636[...]e5b799c5703cf

IP: 213.136.xxx.xxx

2024-06-18 16:00:57 UTC



EVA HELGESSON

Styrelseledamot

Serienummer: 43c54d4973ae48[...]08e00618117e2

IP: 213.136.xxx.xxx

2024-06-18 18:44:25 UTC



Mohan Chandra

Styrelseledamot

Serienummer: fdfc0dc505a8f2[...]9b0a764aa6fc7

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-06-18 21:12:07 UTC



Eric Gerhard Winblad

Styrelseledamot

Serienummer: bbaf9ad3fdcc64[...]6a607ecfc4010

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-20 19:00:49 UTC



Penneo dokumentnyckel: UWQ3C-UTJYW-ENOEC-E1IC3-ZWZFC-3BL2Y

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KUMAR THIRUGNANAM

Revisor

På uppdrag av: Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Serienummer: 9977bc5047ce10[...]d7e2024588005

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-06-23 09:14:17 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Islandet 14-16

Org.nr. 716421-8609

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Islandet 14-16 för år 2023.

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 2023 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 1 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 Bostadsrättsföreningen Islandet 14-16 för år 2023 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte avlämnats i tid till mig, varför jag inte har kunnat avge min revisionsberättelse senast 3 veckor före föreningsstämman, i enlighet med 35§ i stadgarna.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kumar Thirugnanam

Auktoriserad revisor FAR

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KUMAR THIRUGNANAM

Revisor

På uppdrag av: Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Serienummer: 9977bc5047ce10[...]d7e2024588005

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-06-23 09:14:17 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**