

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf

769605-0389

Räkenskapsåret

2022 

Brf Islandet Adolf
769605-0389

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf, med säte i Stockholms kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är en ”oäkta bostadsrättsförening” (oäkta bostadsföretag) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 6 våningar. Vid årets slut fanns totalt 56 bostadsrättslägenheter, 1 hyreslägenhet, 12 affärs- och hyreslokaler i varierad storlek och ett garage med 16 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

17 st 1 rum och kök

34 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Den totala ytan i fastigheten är 7 830 kvm, vilken fördelar sig på bostäder 3 640 kvm, uthyrd lokalyta 1 955 kvm och övrigt (garage, gemensamma ytor) 2 235 kvm.

Föreningen innehar fastigheten med beteckningen Islandet 15 med äganderätt. Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 220 Mkr varav markvärdet var 143 Mkr och byggnaden 77 Mkr. Bostadsdelen taxerades till 143 Mkr och lokaldelen till 77 Mkr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Fastighetens tekniska status

Sedan föreningen köpte fastigheten 2003 har stora renoveringsarbeten genomförts, bland annat i el- och vattenstammar, ventilation, fasader, garage och lokaler.

Stor renovering av fasader, terrasser och fönster

Under andra halvåret 2021 påbörjades en omfattande renovering av fasader, fönster och terrasser. Denna renovering pågår och kommer att vara avslutad i juni 2023. Terrassen har fått nytt tätskikt och den gamla murmästarfyllningen har bytts ut mot ett ordentligt isolerande skikt av cellglas. Ny kopparplåt har lagts på alla tre trapphustak.

Terrassens pergolor från 1939 kommer att återställas (denna åtgärd kommer att slutföras inom de närmaste åren). Räckena har flyttats ut till sin ursprungliga placering vilket gör att terrassens yta ökats. Ett biotoptak kommer att anläggas på de ytor som inte kan nyttjas av de boende; växtligheten bidrar till ökad biologisk mångfald och är en buffert mot regnvatten.

Dagvattenledningarna ner genom huset har renoverats. Alla ventilationskanaler under terrassens yta har renoverats och tätats. Ny belysning har installerats och alla elinstallationer på terrasserna har förnyats.

Fasaderna har fått ny puts och färgats in med en kulör som bättre överensstämmer med originalets färger samtidigt som samtliga smidesdetaljer har renoverats. Alla ytterbågar i fönstren har renoverats på verkstad och rötskadade foder har bytts ut och målats. Fönstrens innerglas har bytts till lågmissionsglas.

Energisparåtgärderna har minskat fastighetens primärenergital med 29 procent för vilket föreningen beviljats energisparbidrag på cirka 6,5 Mkr.

Vatten, avlopp, värme, ventilation

Drottninggatan 90A är stambytt 2005. Delar av stammarna i 90B och Adolf Fredrik 15 är bytta under 80- och 90-tal, och föreningen genomförde under 2017–2018 relining i några avloppsstammar. Samtliga avloppsstammar och färskvattenledningar i källaren och under bottenplattan är bytta med undantag för några få avloppsledningar som har relinats.

Värmeledningar i källaren byttes 2007 och termostatventiler och nya styrventiler installerades i systemet. En ny injustering av värme görs under 2023. Ett modernt styrsystem för ventilation och värme installerades 2008, vilket har uppgraderats kontinuerligt.

Lägenheternas ventilationskanaler och skorstenar tätades 2008 och nya ventilationsaggregat installerades. Den senaste obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, för lägenheterna gjordes 2017 och en ny planeras efter att ventilation justeras in under 2023.

Flera av lokalernas ventilation har renoverats löpande och nya ventilationsaggregat installerats. Under 2020 byttes det äldsta av fem ventilationsaggregat ut mot ett toppmodernt, effektivt närvarostyrt aggregat. Närvarostyrning infördes även i två andra stora lokaler. Lokalernas ventilation har idag genomgående hög standard.

Ytskikt i trapphus, källare, varuintag/sopgång och garage

Renovering av de Q-märkta trapphusen och entréerna påbörjades i liten skala under 2011 och slutfördes under 2014. I källaren renoverades även förrådsutrymmena och källargångar under perioden 2014–2016. Undercentralen renoverades 2015. Varuintaget till den lokal som idag inhyser Espresso House, tillika föreningens sopkorridor med tillhörande soprum, totalrenoverades 2016–2017 med plåtinklädnad och målning. Garagets golv och ytskikt renoverades 2016.

El och fiberanslutning

Som en del av renoveringsarbetena har i stort sett alla elstammar för fastighetsel bytts ut i trapphus, källare och hissmaskinrum. Elstigare till och eldragningar i samtliga lägenheter byttes 2005. Elcentraler och eldragningar i samtliga lokaler har bytts och då har även elstigare bytts ut. All belysning i gemensamma utrymmen är sedan 2016–2017 energisnål LED-belysning som försetts med närvarostyrning (förutom garagets belysning som byttes redan 2008). Huvudparten av elarbetena i fastigheten avslutades under våren 2017. Fiberanslutning till samtliga lägenheter och lokaler installerades 2014 och uppdaterades 2019. Föreningen äger fastighetens fibernät.

Lanterniner på gården och butikslokalernas fönster

Gatuplanets fönster och fasader mot gatan renoverades 2006 med kompletterande och återkommande underhålls- och reparationsarbeten sedan 2015 (främst regelbunden oljning av teakpartier). Flera av butikernas fönster har försetts med energiglas. Kafélokalen och glassbutiken har fått öppningsbara fönster. Hösten 2016-våren 2017 totalrenoverades tre

lanterniner på gården.

Låssystem

Under 2015 och 2016 upgraderades husets låssystem och alla dörrar i skalskyddet har försetts med digital läsare och cylinder så att borttappade nycklar lätt kan spärras.

Brandskyddsåtgärder

Efter en brand i en av föreningens lokaler strax före julen 2012 har brandskyddet förbättrats i två av husets ventilationssystem som försörjer butiker och lokaler och brandtätningar har inventerats och åtgärdats. Ytterligare brandskyddsåtgärder gjordes i samband med renoveringen av den stora lokal som iordningställdes för Lammhults Möbel AB samt i samband med att en ny tandläkare tog över praktiken i huset våren 2017.

Gården

Gårdens tätskikt och lanterniner behöver renoveras och värmeisolerar, men behovet är inte akut och detta har skjutits på framtiden till dess att föreningens ekonomi har stabiliserats.

Viktiga entreprenörer och konsulter

Fastighetsskötseln har under entreprenadtiden skötts av styrelsen och entreprenörer som hyrts in vid behov. Städningen av Cleaning Stockholm AB. För den ekonomiska förvaltningen ansvarar Fastum AB. Andra viktiga entreprenörer är Leif Andersson Ventilation AB, Rörknektarna AB och Nordstrands Elektriska AB. Firma Byggservice Int genomför löpande underhålls- och reparationsarbeten. Fasadkultur Alvik 3 AB har anlåtats som entreprenör för de stora renoveringsarbetena på terrass och fasad 2021 och 2022. Juristfirman Urban Wiman AB samt Kjell Karlsson från Delta Advokatbyrå bistår föreningen i avtalsrättsliga och andra juridiska frågor.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar. Under året har 7 medlemmar utträtt ur föreningen och 7 medlemmar inträtt vid 4 överlåtelse. Under året har föreningen inte haft några anställda.

I och med föreningens skattemässiga status som oäkta bostadsrättsförening förmånsbeskattas föreningens medlemmar för mellanskillnaden mellan den av Skatteverket bedömda marknadshyran och den faktiska årsavgiften.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens intäkter är fortsatt mycket goda trots överenskomna mindre rabatter under Coronapandemin. Hyresavtalen för samtliga lokaler bedöms vara marknadsmässiga. Likviditeten är ansträngd på grund av renoveringskostnaderna och ökade räntor. Kassaflödet från den löpande driften är dock tillfredsställande.

En extra föreningsstämma hölls 2022-03-21 där medlemmarna diskuterade och godkände de föreslagna förändringarna av terrassens utformning.

Händelser i huset under året

Inga överlåtelse av lokaler har gjorts. Den stora fasad- och terrassrenoveringen avslutades i sina huvuddelar vid årets slut, men vissa åtgärder gällande terrasserna avslutas under 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under året har styrelsen beslutat höja årsavgifterna för att stärka kassaflödet i en ekonomiskt osäker tid med höga räntor och fluktuerande energipriser. Styrelsen planerar också lägga fram ett förslag till stämman att öka medlemsinsatserna med totalt cirka 4 Mkr för att snabbt kunna betala av leverantörsskulder efter fasadrenoveringen. Styrelsen planerar också att föreslå stämman att ombilda garageplatser till bostadsrätter och sälja vissa av dessa.

Styrelsens kommentar till den ekonomiska situationen

Intäkter

Föreningen har goda och stabila intäkter, även om situationen för vissa hyresgäster under Corona-krisen varit ansträngd och även efter att ytterligare lån tagits upp för de pågående renoveringarna. Det är värt att notera att även efter höjningen av årsavgifter endast cirka 10 % av föreningens intäkter kommer från medlemmarnas avgifter. Omkring 90 % av intäkterna kommer från lokaler och garage och är således konkurrensutsatta. Den kvarvarande hyreslägenheten bidrar med endast 1 % av intäkterna. Styrelsen bedömer att samtliga lokaler hyrs ut till marknadsmässig hyra. Risken för hyresförluster är dessutom väl spridd.

Löpande kostnader

Under en period var energi den enskilt största kostnadsposten i resultaträkningen men räntekostnaderna är nu åter den enskilt största kostnadsposten.

Räntekostnaderna uppgick 2021 till cirka 765 tkr och har under 2022 stigit till 1,64 Mkr. De beräknas uppgå till omkring 3,8 Mkr för 2023. Som jämförelse kan noteras att det är i stort sett samma räntekostnad som 2011.

Energikostnaderna låg för tio år sedan på drygt 1 Mkr och har efter en tid av låga priser nu åter stigit till över 1 Mkr trots energieffektivisering och minskad energianvändning. Fjärrvärmekostnaderna sjönk kraftigt 2010 men ökade åter fram till och med 2021, vilket delvis beror på förändrat lokalutnyttjande och på högre priser. Lägre elpriser och minskad förbrukning har medfört lägre elkostnader, från 146 tkr år 2011 till under 100 tkr år 2020. De ökade kostnaderna 2021 och 2022 är inte helt representativa då entreprenaderna använder stora mängder el men de speglar också kraftiga prisökningar.

Investeringar, avskrivningar och underskott

Föreningen hade vid årets slut 122 Mkr i skulder. Skulderna ökade inledningsvis kraftigt efter att föreningen bildades år 2003 men minskade stadigt sedan år 2010 fram till 2021 och 2022 då nya lån för de stora fasad- och terrassentreprenaderna togs upp. Föreningen amorterar f n enligt plan blygsamma 200 tkr/år, men under 2015 användes 13 Mkr av de likvida medel som kommit in genom försäljningar av hyresrätter till extra amorteringar.

Goda utsikter

Föreningen har goda och stabila intäkter. Föreningens fastighet har ett bra läge. Hyresnivåerna i området är höga även efter covid-pandemin.

Nyckeltal - flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning hyror och avgifter, tkr	8 277	8 141	8 397	8 489	8 187
Soliditet i %	33,83	40,90	43,88	44,09	44,92
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 077	-1 274	-242	-655	-1 073
Resultat efter finansiella poster exkl avskrivn., tkr	-451	2 360	3 225	2 812	2 811
Genomsnittlig skuldräntesats i %	1,25	0,87	1,13	1,10	0,98

Lån/kvm, kr	15 581	10 987	9 655	9 680	9 706
Fastighetens belåningsgrad i %	62	57	54	54	54
Lån i förhållande till taxeringsvärde i %	45	39	34	34	46
Elkostnad, kr/kvm	19	19	12	14	13
Fjärrvärme, kr/kvm	106	106	94	106	105

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning. För nyckeltal gällande energi används byggnadens uppvärmda yta enligt boverkets regler för energideklaration (ATemp, 8052 kvm), vilken skiljer sig från den taxerade ytan. All el är fastighetsel. För 2021 och 2022 är nyckeltal gällande energi högst osäkra eftersom de pågående renoveringarna påverkar jämförelser med tidigare år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-06-16 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Nils Borg	Ordförande
Margareta Grass	Ledamot, vice ordförande
Kenneth Eriksson	Ledamot
Ingegärd Gyllenswärd	Ledamot
Birgitta Rosén	Ledamot
Hanna Mörtsell	Ledamot
Niklas Nordkvist	Suppleant
Bodil Persson var suppleant (juni 2021 - mars 2022)	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Sandberg, KPMG AB.

Valberedning

Lena Silén, sammankallande
Helene Gülenay

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012-06-30.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening och beskattas inte som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 122 Mkr, varav 0,2 Mkr planmässigt amorteras årligen. Beloppet är fördelat på 14 lån hos Swedbank Hypotek. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not. Styrelsen har som mål att andelen långfristiga skulder (lån bundna på längre tid än ett år) ska ligga på 40–60 procent av den totala lånestocken. Detta har dock inte varit möjligt att upprätthålla då flera stora lån tagits upp under en period av relativt höga räntor för bundna lån.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-38 176 976
årets förlust	-3 933 498
	-42 110 474

behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	472 000
ur yttre fonden ianspråktas	0
i ny räkning överföres	-42 582 474
	-42 110 474

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

JN

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		425 685	440 224
Hysesintäkter	1	7 851 030	7 700 493
Övriga rörelseintäkter	2	32 581	36 991
Summa nettoomsättning		8 309 296	8 177 708
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-1 046 745	-567 423
Periodiskt underhåll	3	-1 750 912	-1 230 822
Driftskostnader	4	-2 037 952	-1 813 002
Administrationskostnader	5	-1 023 891	-310 973
Arvoden med tillhörande kostnader	6	-315 415	-278 237
Fastighetsskatt/avgift		-936 583	-853 163
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-7 111 499	-5 053 620
Avskrivningar		-3 633 321	-3 633 321
Summa avskrivningar		-3 633 321	-3 633 321
Rörelseresultat		-2 435 524	-509 232
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 377	1 356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 643 822	-765 823
Summa kapitalnetto		-1 641 445	-764 467
Resultat efter finansiella poster		-4 076 969	-1 273 699
Bokslutsdispositioner		0	3 203 038
Resultat före skatt		-4 076 969	1 929 339
Skatt på årets resultat	7	143 471	1 360 891
Årets resultat		-3 933 498	3 290 230

Jr

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	123 415 388	126 999 999
Inventarier	9	48 711	97 421
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	56 895 268	12 506 204
Summa materiella anläggningstillgångar		180 359 367	139 603 624
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	11	3 593 716	3 450 245
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 593 716	3 450 245
Summa anläggningstillgångar		183 953 083	143 053 869
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 099	103 865
Övriga fordringar	12	4 337 046	1 046 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	79 938	76 828
Avräkningskonto förvaltare		1 099 193	6 732 940
Summa kortfristiga fordringar		5 524 276	7 960 198
<i>Kassa och bank</i>		12 329	93 131
Summa omsättningstillgångar		5 536 605	8 053 329
SUMMA TILLGÅNGAR		189 489 688	151 107 198

jd

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

98 984 520

98 984 520

Fond för yttre underhåll

1 222 351

1 981 172

Summa bundet eget kapital

100 206 871

100 965 692

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-38 176 976

-42 226 027

Årets resultat

-3 933 498

3 290 230

Summa fritt eget kapital

-42 110 474

-38 935 797

Summa eget kapital

58 096 397

62 029 895

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

20 000 000

27 000 000

Summa långfristiga skulder

20 000 000

27 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

102 000 000

58 400 000

Leverantörsskulder

7 512 300

2 294 819

Aktuella skatteskulder

105 698

0

Övriga skulder

15

8 886

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

1 766 407

1 382 484

Summa kortfristiga skulder

111 393 291

62 077 303

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

189 489 688

151 107 198

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 076 969	-1 273 699
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	3 633 321	3 633 321
Betald skatt		592 557	-941 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		148 909	1 418 100
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 684 684	-766 109
Förändring av kortfristiga skulder		5 610 291	2 430 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 074 516	3 082 829
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-44 389 064	-12 278 030
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-44 389 064	-12 278 030
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder		36 600 000	9 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		36 600 000	9 800 000
Årets kassaflöde		-5 714 548	604 799
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början			
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		6 826 070	6 221 271
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		1 111 522	6 826 070

M

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Inventarier

10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	100 år
Stomkompletteringar, innerväggar mm	20 - 40 år
Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm	20 - 40 år
Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm	20 - 30 år
Inre ytskikt, maskinell utrustning	8 - 15 år

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, hyror och avgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Genomsnittlig skuldränta

Finansiella kostnader i procent av totala låneskulden.

Fastighetens belåningsgrad

Låneskulden i förhållande till balansomslutningen.

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2022	2021
Bostäder	78 696	78 696
Lokaler	7 228 581	7 046 877
Garage	543 753	574 920
	7 851 030	7 700 493

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Gästlägenhet	24 500	29 100
Övrigt	8 081	7 891
	32 581	36 991

Not 3 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Underhåll terrass	71 493	116 762
Underhåll hyreslokaler	6 000	277 219
Underhåll ventilation	120 150	193 865
Underhåll VA	244 986	76 925
Underhåll garage och p-platser	0	31 709
Underhåll övrigt	1 308 283	534 343
	1 750 912	1 230 823

JN

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	172 912	42 138
Trädgårdsskötsel	0	9 922
Städning	300 479	274 510
El	205 438	149 356
Värme	827 694	828 761
Vatten och avlopp	145 313	147 152
Avfallshantering	153 274	115 509
Försäkringskostnader	77 774	74 846
Bredband	99 084	98 813
Förbrukningsinventarier	16 720	35 450
Förbrukningsmaterial	14 223	27 292
Övriga serviceavtal	13 471	0
Hiss besiktning	5 217	9 254
Hiss serviceavtal	6 352	0
	2 037 951	1 813 003

Not 5 Administrationskostnader

	2022	2021
Föreningsgemensamma kostnader	35 492	48 247
Ekonomisk förvaltning	125 972	119 798
Bankkostnader	640 421	2 774
Konsultarvoden	161 681	33 379
Övriga poster	47 876	106 775
Bygglovsavgifter	12 450	0
	1 023 892	310 973

Not 6 Arvoden med tillhörande kostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	239 200	58 000
Övriga arvoden inkl lön till personer som ej är styrelse	35 000	191 514
Sociala avgifter	39 785	28 723
Övriga personalkostnader	1 430	0
	315 415	278 237

Not 7 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Uppskjuten skatt	143 471	1 360 891
	143 471	1 360 891

M

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 741 860	142 741 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 741 860	142 741 860
Ingående avskrivningar	-54 114 066	-50 529 455
Årets avskrivningar	-3 584 611	-3 584 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 698 677	-54 114 066
Bokfört värde mark	38 372 205	38 372 205
Summa bokfört värde mark	38 372 205	38 372 205
Utgående redovisat värde	123 415 388	126 999 999
Taxeringsvärden byggnader	85 000 000	77 000 000
Taxeringsvärden mark	184 000 000	143 000 000
	269 000 000	220 000 000

Not 9 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	578 352	578 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	578 352	578 352
Ingående avskrivningar	-480 931	-432 221
Årets avskrivningar	-48 710	-48 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-529 641	-480 931
Utgående redovisat värde	48 711	97 421

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	12 506 204	228 175
Investeringar under året	44 389 064	12 278 029
	56 895 268	12 506 204

Not 11 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Temporär skillnad avseende byggnader och mark	2 390 020	2 246 551
Uppskjuten fordran på underskottsavdrag	1 203 694	1 203 694
	3 593 714	3 450 245

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Byggnader	85 043 183	96 645 221	11 602 038
	85 043 183	96 645 221	11 602 038

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	7 840	328 051
Momsfordran	612 939	231 655
Skattefordran	0	486 859
Stöd energieffektivisering	3 716 266	0
	4 337 045	1 046 565

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastum, arvode kvartal I	29 184	27 857
Brandkontoret, försäkring jan - mars	19 636	18 866
Bredband	17 441	17 363
Bostadsrätterna medlemsavgift	6 490	6 390
Serviceavtal hiss	7 187	6 352
	79 938	76 828

JW

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek, 268988	2,633	2023-01-28	6 700 000	6 900 000
Swedbank Hypotek, 932238	1,170	2023-01-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek, 269036	3,445	2023-03-28	7 175 000	7 250 000
Swedbank Hypotek, 028590	0,680	2023-09-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 893951	3,445	2023-03-28	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 893985	3,182	2023-02-28	11 000 000	11 000 000
Swedbank Hypotek, 037659	3,182	2023-02-28	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek, 269010	3,182	2023-02-28	17 250 000	17 250 000
Swedbank Hypotek, 169997	1,300	2026-11-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 369340	1,630	2027-01-25	10 000 000	0
Swedbank Hypotek, 579906	2,633	2023-01-28	10 000 000	0
Swedbank Hypotek, 721623	3,182	2023-02-28	4 875 000	0
Swedbank Hypotek, 813016	3,445	2023-03-28	7 000 000	0
Swedbank Hypotek, 960577	3,445	2023-03-28	5 000 000	0
			122 000 000	85 400 000
Kortfristig del av långfristig skuld			102 000 000	58 400 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 102 000 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 200 000 kr (ingår i lån som förfaller)

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Avdragen skatt och arbetsgivaravgifter	8 886	0
	8 886	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	235 602	48 921
Styrelsearvoden	31 200	31 200
Beräknade sociala avgifter	7 472	7 472
Förutbetalda intäkter, exkl. förskottsbetald moms	777 069	799 325
Fjärrvärme dec	123 337	135 349
El dec	8 929	25 671
Övriga upplupna driftkostnader	143 672	71 261
Reparation och underhåll	19 511	0
Revisionskostnader	28 000	28 000
Fasad- och terrassrenovering	391 615	235 284
	1 766 407	1 382 483

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	122 125 000	90 500 000
	122 125 000	90 500 000

Not 18 Justeringsposter i kassaflödesanalysen

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	3 633 321	3 633 321
	3 633 321	3 633 321



Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens styrelse beslutade att höja årsavgifterna fr o m den 1 april. Därefter beslutades om ytterligare en väsentlig höjning fr o m den 1 juli.

Stockholm



Nils Borg
Ordförande



Kenneth Eriksson



Birgitta Rosén



Margareta Grass



Ingegärd Gyllenswärd



Hanna Mörtzell

Min revisionsberättelse har lämnats 20/5 2023



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor