

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Italien större 9 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1 januari – 31 december 2021.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

"Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden."

Föreningen registrerades 2 november 2006 och förvärvade fastigheten 21 januari 2009. Gällande stadgar antogs på ordinarie stämmor 23 maj 2017 och 21 maj 2018.

Fastighet

Föreningen innehar fastigheten Italien större 9, Regeringsgatan 90 i Johannes församling, Stockholm med tomträtt. Förutsättningarna för att friköpa marken från Stockholms stad har utretts. Föreningen har kunnat genomföra ett köp, men då tomträttsavgälden under påföljande 10-åriga avtalsperiod nu är oförändrad har styrelsen avstått från att köpa marken.

Huset byggdes 1864 och består av 7 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt ett kontor med hyresrätt. Lägenhetsfördelning är:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1 st	3 st	2 st	1 st

Totalytan är enligt fastighetsdeklarationen 373 m² bostadslägenheter och 40 m² lokal. Byggnaden värms med fjärrvärme.

Taxeringsvärdet per 2021-12-31 var 14.631.000 kr, varav 10.061.000 kr avser mark och 4.570.000 kr avser byggnad. Fördelningen är 12.450.000 kr bostäder och 2.181.000 kr lokal.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningsaktiviteter

Sedan stämman har styrelsen bestått av:

Michael Schneiter	ordförande
Gabriella Brile	ledamot
Nina Söderblom	ledamot
Alexandra Wahlqvist	suppleant.

Revisor har varit Carl Norrman.

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 23 juni 2021.

Styrelsen har haft 1 protokollfört sammanträde. I övrigt har beslut tagits underhand.

Under året har lägenhet nr 2 tillträtts av nya ägare.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen med hjälp av utomstående expertis. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Menja Management AB, som även stött styrelsearbetet i egenskap av adjungerad ledamot.

Föreningen har avtal för följande övriga tjänster:

- fjärrvärme: Stockholm Exergi AB
- vatten: Stockholm Vatten AB
- elhandel: Fortum Markets AB
- elnät: Ellevio AB
- bredband: Ownit Broadband AB
- centralantenn: Blicon 2 KB
- sophämtning: Stockholm Avfall AB
- fastighetsjour BK Fastighetsservice AB

Huset

Bara ett fåtal underhållsåtgärder har behövt utföras, främst upptagning av gatsten på gården, gjutning samt montering av gatsten i bruk.

Tidigare större arbeten som gjorts.

2014

- Balkonger till lägenheter nr 4 och 5 byggdes, bekostade av bostadsrättshavarna själva.

2013

- Fastighetsnät för bredband installerades.

2012

- Kontorslokalen färdigställdes i huvudsak
- Optisk fiber drogs in till en husnod i fastigheten av Stokab

2011

- Fasadrenovering inkl fönster och tak
- Ny tvättstuga har byggts
- Ombyggnad av gårdshus till hyreslokal (kontor) har påbörjats
- Undercentral har bytts ut
- Radiator-reglage har bytts ut

2010

- Slagit ihop soprum och hyreslokal i gatuplan och byggt om detta till lägenhet som upplåtits som ny bostadsrätt
- Dränerat runt husbyggnaderna inne på gården
- Lagt om gatsten på gården och tagit bort vissa kullerstenspartier

Ekonomi

Årsavgifterna har ända sedan föreningens bildande hållits oförändrade. *Intäkterna* steg marginellt.

Förbrukningskostnaderna ökade kraftigt. Värmekostnaden steg pga. kall vinter och elen som följd av höjda taxor.

Underhållskostnaderna blev även i år mycket låga. Bara en fönsterskada behövde åtgärdas.

Förvaltningskostnaderna minskade marginellt.

Avskrivningarna minskade då takvärmeanläggningen är slutavskriven.

Årets resultat blev ett underskott, helt en följd av ökningen av kostnaderna för förbrukning. Ett fortsatt fokus på intäkts- och kostnadskontroll är nödvändigt.

Föreningens ekonomiska ställning är mycket god, helt utan belåning.

Arvode till styrelsen har ej utgått.

Några nyckeltal

			2017	2018	2019	2020	2021
Intäkter		[tkr]	359	379	424	429	435
Resultat		[tkr]	-78	-82	-7	9	-15
Årsavgift	1)	[kr/m ²]	497	497	497	497	497
Drift	3)	[kr/m ²]	796	831	756	730	819
- varav värme	2)	[kr/m ²]	232	235	231	213	252
- varav el	2)	[kr/m ²]	38	44	40	29	54
Avskrivning	2)	[kr/m ²]	262	286	288	288	271
Räntekostnad	2)	[kr/m ²]	0	0	0	0	0
Lån	1)	[kr/m ²]	0	0	0	0	0
Amortering	1)	[kr/m ²]	0	0	0	0	0
Belåning	4)	[%]	0	0	0	0	0
Räntekänslighet	5)	[%]	0	0	0	0	0

- 1) Beräknat på bostadsyta.
- 2) Beräknat på totalyta.
- 3) Förbrukning + Underhåll + Förvaltning + Fastighetsskatt, på total yta.
- 4) Beräknat som fastighetslån i förhållande till taxeringsvärdet.
- 5) Förändring av årsavgift motsvarande 1 procentenhets förändring i ränta på de långfristiga skulderna.

Av nyckeltalen ovan motsvarar Årsavgift, Värme, El, Avskrivning, Lån, Amortering och Räntekänslighet de nyckeltal som föreslås i regeringens Proposition 2021/22:171.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att de till disposition tillgängliga medlen:

Balanserat resultat	-1.666.709,-
Årets resultat	<u>-15.264,-</u>
Summa	-1.681.974,-

disponeras sålunda:

I ny räkning föres	-1.681.974,-
--------------------	--------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt noter.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2021	2020
Intäkter			
Årsavgifter		185 376	185 376
Hyrer		216 588	216 048
Bredband		22 260	22 260
Övriga intäkter		11 019	5 200
<i>Summa intäkter</i>		435 243	428 884
Kostnader			
<i>Förbrukning</i>			
Värme		104 165	87 936
Vatten		18 164	10 511
El		22 168	11 881
Bredband		25 440	25 440
Centralantenn		4 300	4 000
Gård		1 331	0
Städning		0	0
Sophämtning		4 216	4 356
Fastighetsskötsel inkl snöröjning		1 855	1 825
Förbrukningsmaterial		217	0
<i>Summa förbrukning</i>		181 856	145 949
<i>Underhåll</i>			
Uh hus		14 902	13 136
Uh VVS		0	2 450
Uh el		0	0
Uh tvättstuga		0	0
Förbrukningsinventarier		0	0
<i>Summa underhåll</i>		14 902	15 586
<i>Förvaltning</i>			
Tomträttsavgäld		50 200	50 200
Försäkring		18 291	17 240
Ekonomisk förvaltning		31 418	30 235
Övr främmande tjänster		1 383	8 147
Övrigt		3 163	2 274
<i>Summa förvaltning</i>		104 455	108 096
<i>Avskrivning</i>			
Avskrivning byggnad	1,2	54 987	54 987
Avskrivning tak	1,2	0	6 839
Avskrivning fasad	1,2	25 549	25 549
Avskrivning entré, trapphus	1,2	410	410
Avskrivning gård	1,2	4 657	4 657
Avskrivning värmeanläggning	1,2	10 080	10 080
Avskrivning tvättstuga	1,2	6 617	6 617
Avskrivning lokalinventarier	1,2	9 814	9 814
<i>Summa avskrivning</i>		112 114	118 953
Finansiellt			
<i>Intäkter</i>			
Ränte- och övr finansiella intäkter		30	630
<i>Summa finansiella intäkter</i>		30	630
<i>Kostnader</i>			
Ränte- och övr finansiella kostnader		0	14
<i>Summa finansiella kostnader</i>		0	14
Skatt			
Fastighetsskatt/-avgift		37 210	31 813
Inkomstskatt		0	0
<i>Summa skatt</i>		37 210	31 813
Årets resultat		<u>-15 264</u>	<u>9 104</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor – 31/12	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	1,2	10 294 016	10 349 003
Gård	1,2	179 765	184 422
Tak	1,2	0	0
Fasad	1,2	615 018	640 567
Entré, trapphus	1,2	12 420	12 830
Värmeanläggning	1,2	90 715	100 795
Tvättstuga	1,2	56 607	63 224
Lokalinventarier	1,2	9 816	19 630
Summa anläggningstillgångar		11 258 357	11 370 471
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		3 245	6 378
Förutbet.kostn o upplupna int.		36 685	36 196
Likvida medel	3,4	481 085	276 808
Summa omsättningstillgångar		521 015	319 382
Summa tillgångar		11 779 372	11 689 853
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		11 882 000	11 882 000
Upplåtelsefond		1 163 000	1 163 000
Balkonginsatser		257 075	257 075
Summa bundet eget kapital		13 302 075	13 302 075
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 666 709	-1 675 813
Årets resultat		-15 264	9 104
Summa fritt eget kapital		-1 681 974	-1 666 709
Summa eget kapital		11 620 101	11 635 366
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	6	66 862	29 998
Förutbetalda medlemsavgifter		9 244	3 753
Förutbetalda hyror		55 514	0
Upplupna kostnader	7	25 196	18 042
Skatteskuld		2 455	2 687
Övriga skulder		0	7
Summa kortfristiga skulder		159 271	54 487
Summa skulder		159 271	54 487
Summa eget kapital och Skulder		11 779 372	11 689 853

Noter till Resultat- och Balansräkning

Belopp i kronor – 31/12	2021	2020
-------------------------	------	------

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFAR 2012:1 (K3).

Not 1 Avskrivningsplan

Fastighetens och om- och tillbyggnaders anskaffningsvärde skrivs av på 200 år.

Gårdsdränering och stenarbeten	50 år
Fasad	40 år
Entré och trapphus	33 år
Tak och takvärme, färdigavskrivet	10 år
Värmeanläggning	20 år
Tvättstugan	20 år
Lokalinventarier	5 år

Not 2 Anläggningstillgångar

Byggnad	skrivs av med 0,5%		
Anskaffningsvärde		10 000 000	10 000 000
Lägenhetsombyggnad		406 921	406 921
Lokalombyggnad		322 416	322 416
Balkongbyggnation		268 013	268 013
Ackumulerad avskrivning		-648 347	-593 360
Årets avskrivning		-54 987	-54 987
Bokfört värde		10 294 016	10 349 003

Gård	skrivs av med 2%		
Anskaffningsvärde		232 873	232 873
Ackumulerad avskrivning		-48 451	-43 794
Årets avskrivning		-4 657	-4 657
Bokfört värde		179 765	184 422

Tak o takvärmeanläggning	skrivs av med 10%		
Anskaffningsvärde		68 354	68 354
Ackumulerad avskrivning		-68 354	-61 515
Årets avskrivning		0	-6 839
Bokfört värde		0	0

Fasad	skrivs av med 2,5%		
Anskaffningsvärde		1 021 943	1 021 943
Ackumulerad avskrivning		-381 376	-355 827
Årets avskrivning		-25 549	-25 549
Bokfört värde		615 018	640 567

Entré o trapphus	skrivs av med 3%		
Anskaffningsvärde		13 650	13 650
Ackumulerad avskrivning		-820	-410
Årets avskrivning		-410	-410
Bokfört värde		12 420	12 830

Värmeanläggning	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		201 594	201 594
Ackumulerad avskrivning		-100 799	-90 719
Årets avskrivning		-10 080	-10 080
Bokfört värde		90 715	100 795

Belopp i kronor – 31/12	2021	2020
-------------------------	------	------

Not 2 Anläggningstillgångar – forts.

Tvättstuga	skrivs av med 5%		
Anskaffningsvärde		132 345	132 345
Ackumulerad avskrivning		-69 121	-62 504
Årets avskrivning		-6 617	-6 617
	Bokfört värde	56 607	63 224

Lokalinventarier	skrivs av med 20%		
Anskaffningsvärde		49 072	49 072
Ackumulerad avskrivning		-29 442	-19 628
Årets avskrivning		-9 814	-9 814
	Bokfört värde	9 816	19 630

Not 3 Likvida medel

Affärskonto SEB	481 085	276 808
Summa	481 085	276 808

Not 4 Förändring i likvida medel

Årets resultat	-15 264	9 103
+ Avskrivningar	112 114	118 953
	<u>96 850</u>	<u>128 057</u>
Ökning (-) / minskning (+) av fordringar	2 644	-17 230
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	104 784	-22 590
	<u>204 278</u>	<u>88 237</u>
Från löpande verksamhet		
- Investeringar	0	0
- Amorteringar	0	0
	<u>204 278</u>	<u>88 237</u>
+ Upptagna lån	0	0
Årets kassaflöde	<u>204 278</u>	<u>88 237</u>

Not 5 Eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar	0	0
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 6 Leverantörsskulder

Sth Exergi	11 318
Fortum	1 619
Ellevio	2 087
Ringström Glasmästeri	14 790
Trygg-Hansa	19 380
Menja Management	17 668
Summa	66 862

Not 7 Upplupna kostnader

Värme	16 657
Vatten o avfall	5 570
El	2 969
Summa	25 196

Stockholm den 2022

Michael Schneider

Gabriella Brile

Nina Söderblom

Min revisionsberättelse har avgivits den 2022.

Johan Bonde i Carl Norrmans ställe