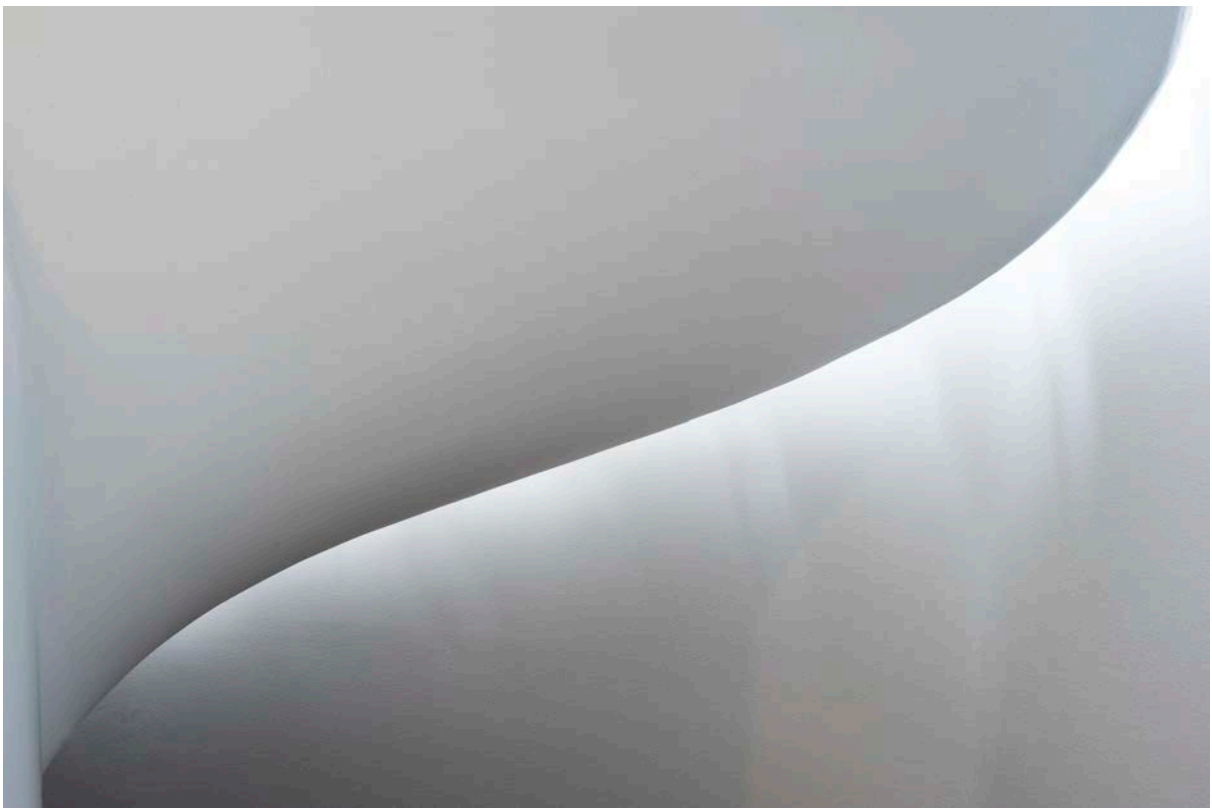


Årsredovisning 2014



Bostadsrättsföreningen
Islandet Adolf

Årsredovisning

för

Brf Islandet Adolf

769605-0389

Räkenskapsåret

2014

JW

Brf Islandet Adolf
769605-0389

Styrelsen för Brf Islandet Adolf, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 54 bostadsrättslägenheter, 3 hyreslägenheter (varav två såldes i januari respektive mars 2015), 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 152,0 Mkr varav markvärdet var 83,0 Mkr. Bostadsdelen taxerades till 90,0 Mkr och lokaldelen till 62,0 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. Förbrukningen av värme och fastighetsel har minskats kraftigt. Drottninggatan 90A är stambytt 2005. Delar av stammarna i 90B och Adolf Fredrik 15 är bytta under 80- och 90-tal, och föreningen har nyligen genomfört relining i några VA-stammar med gott resultat. Därför kommer även övriga VA-stammar att renoveras genom relining enligt en plan som håller på att fastställas. Samtliga avloppsstammar och färskvattenledningar i källaren och under bottenplattan är bytta (med undantag för några avloppsledningar under bottenplattan som relinats).

Renovering av de Q-märkta trapphusen påbörjades i liten skala under 2011 och 2012, och slutfördes under 2014. I källaren har även renovering av vissa förrådsutrymmen utförts och

sh

undercentralen renoverades i december 2014 och januari 2015. Som en del av renoveringsarbetena har alla elstammar för fastighetsel bytts ut i trapphus, elcentraler och hissmaskinrum. De flesta återstående elstammar i källaren byttes under 2014. Återstående elstammar och belysningsarmaturer i källaren samt några matningar till lokaler ska bytas ut under 2015. Fiberanslutning till samtliga lägenheter och lokaler installerades i februari 2014.

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. Ventilationssystemen uppfyllde redan innan branden den standard som gällde då de installerades, men föreningen valde att förstärka skyddet ytterligare genom brandisolering av ventilationskanaler och installation av ett flertal brandspjäll för att skapa mindre och säkrare brandceller.

Fastighetsskötseln har under året skötts av RBF Städ- och Fastighetsservice AB och städningen av Cleaning Stockholm AB. För den ekonomiska förvaltningen ansvarar Fastum AB. Andra viktiga entreprenörer är Titania och Leif Andersson Installationsteknik AB som underhåller ventilationsaggregat, och Nordstrands Elektriska AB som löpande uppgraderar och underhåller husets elsystem samt ansvarar för drift och underhåll av husets styr- och reglersystem. Byggservice Int genomför löpande underhålls- och reparationsarbeten. Juristfirman Urban Wiman AB bistår föreningen i avtalsrättsliga och andra juridiska frågor.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 75 medlemmar. Under året har fyra lägenheter överlåtits och två upplåtits. Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens intäkter är fortsatt mycket goda. Efter ett målmedvetet arbete under flera års tid har föreningen nu uppnått marknadsmässiga hyresavtal för samtliga lokaler. En stor del av ökningen av posten "övriga intäkter" beror på försäkringsersättningar efter branden i nagelsalongen i december 2012 och är således tillsammans med försäkringsersättningarna under 2013 en engångsföreteelse. Flera stora reparationer och underhållsarbeten har genomförts under året. En stor del av dessa kostnader har tagits som engångskostnader och har därför haft en negativ påverkan på resultatet. Kassaflödet är dock starkt och likviditeten god.

Händelser i huset under året

Trapphusrenoveringen avslutades under 2014. Källargångarna renoverades också. Fiber installerades i alla husets lägenheter och lokaler. I slutet av 2014 påbörjades en uppgradering av husets låssystem. Två av huset vertikala avloppsstammar renoverades genom relining med gott resultat. De avloppsstammar under bottenplattan som inte bytts tidigare relinades i december 2014 (bl a från tvättstuga och undercentral). En läckande avloppsstam hos tandläkaren byttes under året.

Under den varma perioden gick en av butikernas kylaggregat mycket hårt med stort flöde av kylvatten samtidigt som en pump i en av husets två pumpgröpar gick sönder. Ett stort förrådsutrymme fuktskadades och detta har renoverats under hösten 2014.

Hurtigs konditori sålde sin lokal till Espresso House som öppnade ett nytt café lagom till julhandels början. Playground/Friluftsländ sade upp sitt hyresavtal och en ny hyresgäst, Rubn, flyttade in i början av 2015. Detta är en tillverkare av belysningsarmaturer som kommer att använda lokalen som butik och showroom.

Tre av föreningens hyreslägenheter blev under året tillgängliga för försäljning och två av dessa såldes (ytterligare en blev ledig i januari 2015). De två tomma lägenheterna såldes i januari respektive mars 2015, och nu finns endast en hyresrätt kvar i föreningens ägo. Sålda lägenheter syns inte i resultaträkningen utan enbart som förändring av det egna kapitalet och likvida medel.

Styrelsens kommentar till den ekonomiska situationen

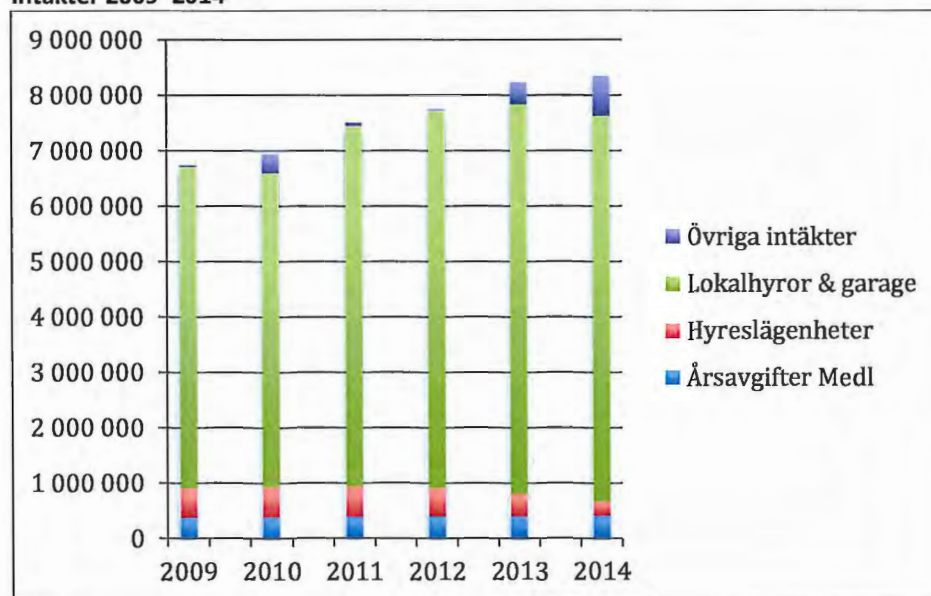
Intäkter

Det är värt att notera att endast cirka 5 % av föreningens intäkter kommer från medlemmarnas årsavgifter. Resten kommer från lokaler (inklusive fastighetsskatt), garage och hyreslägenheter, varav de sistnämnda bidrar med cirka 3 % av intäkterna (ner från 5% år 2013). Cirka 9 % av intäkterna i år är övriga intäkter, varav det mesta utgörs av försäkringsersättningar. 80–85 % av föreningens intäkter är således konkurrensutsatta. Detta är den främsta anledningen till att så stora summor investeras i ventilation och lokalanpassningar. Föreningen ska vara en attraktiv hyresvärd.

Styrelsen bedömer att samtliga lokaler hyrs ut till marknadsmässig hyra. Med lokalhyresgäster i olika branscher och verksamheter samt många garagehyresgäster anser styrelsen att risken för hyresförluster är väl spridd.

Drottninggatsbacken upp mot Tegnérgatan har under senare tid fått ett uppsving med flera nya caféer och om några år invigs Citybanan. I april 2014 invigdes ett nytt hotell i närheten på Sveavägen i anslutning till nya restauranger och företag på Sveavägen 44. Allt detta stärker föreningens ekonomiskt attraktiva läge och styrelsen förväntar sig fortsatt goda hyresintäkter för lokalerna.

Intäkter 2009–2014



"Övriga intäkter" utgörs främst av lokalhyresgästernas andel av fastighetsskatten.

En stor intäktspost under Övriga intäkter under år 2013 och 2014 gäller försäkringsersättningar för branden julen 2012.

Lokalhyresgästerna har ökat marginellt sedan 2013, men förväntas öka mer under 2015 då några hyresrabatter löper ut.

Kostnader och resultat före avskrivningar

Räntekostnader och energi är föreningens två enskilt största kostnadsposter.

M

Räntekostnaderna var som högst 2011 med ett räntenetto på 3,2 miljoner kronor. Under 2014 var räntenettet endast 2,2 miljoner kronor. Detta motsvarar en dryg fjärdedel av 2014 års totala kostnader före avskrivningar. De lägre räntekostnaderna möjliggör tidigarelagda renoverings- och underhållsåtgärder.

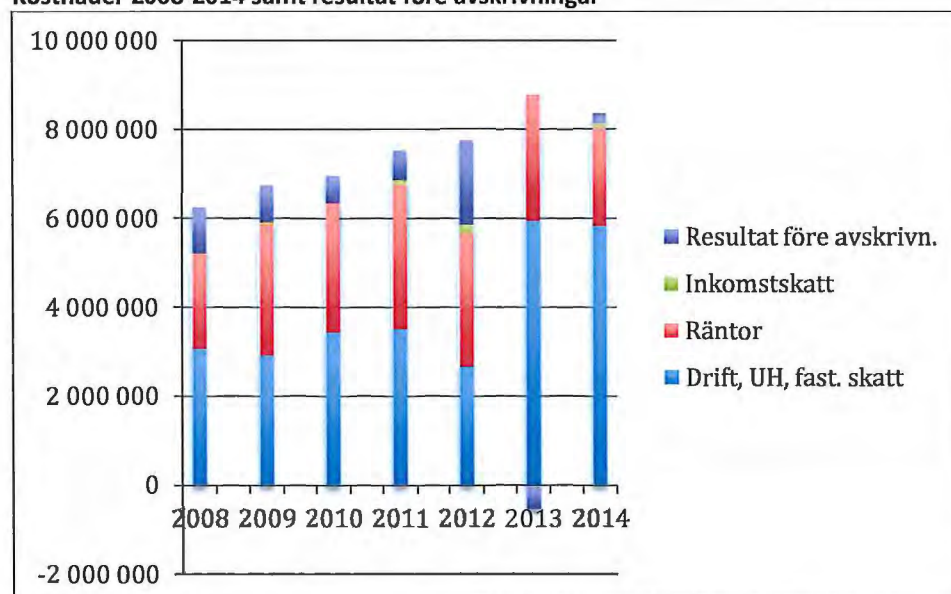
Energianvändningen är föreningens enskilt största löpande kostnadspost efter räntor (bortsett från reparationer och underhållsarbeten som enstaka år kan vara större). El och fjärrvärme kostade drygt 700 tkr under 2014, en minskning med 25 tkr sedan 2013. Fjärrvärmekostnaderna sjönk ytterligare 2014 jämfört med 2013 och 2012 men är fortfarande väsentligt högre än 2011, dock lägre än perioden 2007–2010. Husets så kallade normalårsförbrukning ligger i stort sett still men den absoluta förbrukningen sjönk eftersom året var mildt. Elanvändningen har också legat still men under 2015 förväntas lägre förbrukning då styrningen av den nya belysningen i trapphus och källargångar tas i drift. Lägre elpriser och minskad förbrukning har medfört kraftigt sänkta elkostnader, från 146 tkr år 2011 till 87 tkr år 2014.

Under 2014 har större engångskostnader bokförts direkt mot årets resultat istället för att skrivas av under flera år. Det gäller främst kostnaderna för renovering av källargångar och uppgradering av el och belysning, som bokförts direkt mot årets resultat, motsvarande den del av kostnaderna för detta som fanns i underhållsplanen, eller som bokförts som underhålls och förbättringsåtgärder utöver plan. Flera stora försenade fakturor sedan branden i nagelsalongen julen 2012 belastar årets resultat.

Föreningen har på ett lån som sattes om endast amorterat 50 tkr under året, men har nu åter en planlagd amorteringstakt på 200 tkr/år. Under 2015 planeras en del av de likvida medel som kommit in genom försäljningar av hyresrätter att användas för extra amorteringar. Föreningen bygger också upp en likvid reserv för räntekostnader och oförutsedda utgifter. År 2014 var föreningens genomsnittliga skuldränta 2,41 %, en minskning med nästan en procentenhet sedan 2013.

I diagrammet nedan visas kostnader samt årets resultat före avskrivningar, till skillnad från årsredovisningens formella uppställning där detta överskott inte framgår som en tydlig post. Resultatet före avskrivningar är ett mått på hur mycket som "finns kvar i kassan" av de löpande intäkterna i slutet av året efter att driftskostnader och räntor betalats.

Kostnader 2008-2014 samt resultat före avskrivningar



[Handwritten signature]

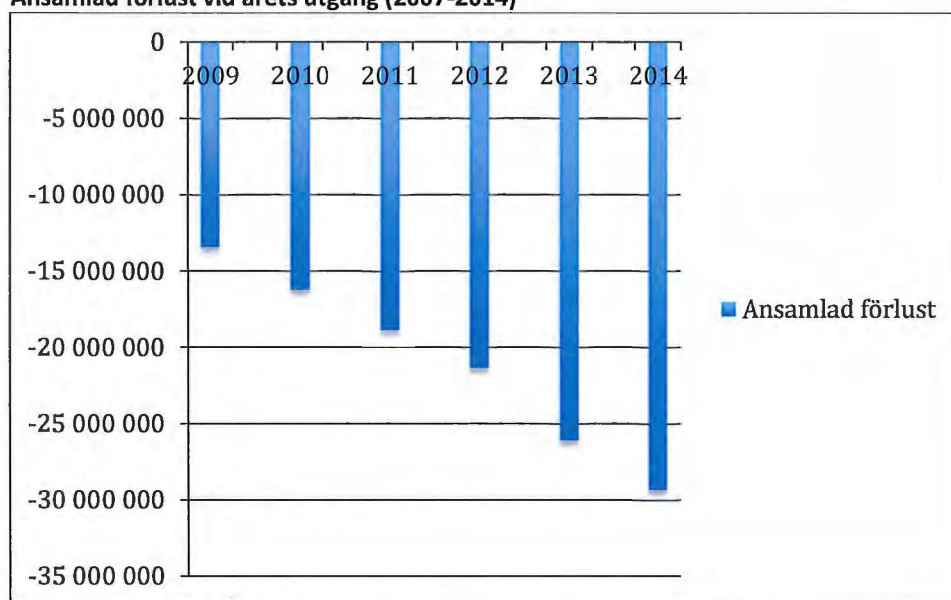
Investeringar, avskrivningar och underskott

Föreningen har idag närmare 90 Mkr i skulder. Skulderna ökade inledningsvis kraftigt efter att föreningen bildades år 2003 men har sedan år 2010 långsamt minskat (totalt har ca 70 mkr investerats sedan föreningen tog över fastigheten). Lånade medel har uteslutande gått till investeringar och förbättringar av stammar, el, värmesystem, ventilation, hyreslokaler och trapphus. Investeringarna samlas i projekt som börjar skrivas av när projektet är avslutat.

Eftersom föreningen inte avser att låna mer finansieras alla investeringar med överskottet från verksamheten eller med de medel som kommer in när föreningen säljer hyreslägenheter.

Den ansamlade förlusten ökar stadigt, men kommer i framtiden att plana ut för att sedan minska. Detta beror på flera saker: En stor del av de investeringar som idag belastar resultatet kommer inom de närmaste åren att vara helt avskrivna och kommer därför inte att bidra till det årliga underskottet, vilket därmed gör att den samlade förlusten också minskar.

Ansamlad förlust vid årets utgång (2007-2014)



Goda utsikter

Föreningen har goda och stabila intäkter, de löpande kostnaderna minskar och föreningen bygger nu upp en kassareserv. Föreningens fastighet har ett bra läge i en del av staden där Trafikverket, Stockholms stad och privata fastighetsägare gör stora investeringar, vilket ökar värdet på föreningens hyreslokaler och lägenheter. Föreningen bör i framtiden se fram emot ett gott resultat före avskrivningar som kan användas till förbättringar och till att ytterligare stärka den ekonomiska situationen.

Nyckeltal - flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning hyror och avgifter	7 626	7 828	7 697	7 431	6 610
Soliditet (%)	39,72	36,36	35,15	36,07	35,42
Resultat efter finansiella poster	-3 140	-4 653	-1 826	-2 222	-2 403
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	338	-310	1 663	655	628
Genomsnittlig skuldränta i %	2,41	3,23	3,40	3,59	3,41
Lån/kvm bostads- och lokalyta vid årets utgång, kr	16 050	16 059	16 095	16 130	16 157
Fastighetens belåningsgrad i %	58	64	63	63	63
Lån i förhållande till taxeringsvärde i %	59	59	71	71	71
Elkostnad kr/kvm	11	12	12	18	18
Elanvändning kWh/kvm	15	15	16	16	16
Fjärrvärme kr/kvm	82	85	88	67	86
Fjärrvärme kWh/kvm (faktisk)	93	98	106	97	121
Fjärrvärme kWh/kvm (normalår)	99	97	100	100	106

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning. Belåningsgraden 2014 är väsentligt lägre än året innan trots blygsamma amorteringar. Detta beror på att lånens värde i förhållande till balansomslutningen minskat. För nyckeltal gällande energi används byggnadens uppvärmda yta enligt boverkets regler för energideklaration (ATemp). All el är fastighetsel. Normalårsförbrukningen för fjärrvärme har reviderats för 2010–2012 då Fortum åter ändrat beräkningsmetod.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-03-26 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Nils Borg	Ordförande
Patrik Kallerman	Ledamot
Hans Näsbrandt	Ledamot
Birgitta Rosén	Ledamot
Margareta Grass	Ledamot
Gunnar Arnoldsson	Suppleant
Katarina Estève	Suppleant
Ingegärd Gyllenswärd	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelsen har under året utbetalats med 205 792 kr.

Revisor

Margareta Sandberg, KPMG AB.

Valberedning

Lena Sillén, sammankallande
Christian Eberstein

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 89,85 Mkr. Beloppet är fördelat på 8 lån hos Swedbank Hypotek. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-26 092 074
årets förlust	-3 217 209
	-29 309 283

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	472 000
anspråk tas ur underhållsfond	-351 244
i ny räkning överföres	-29 430 039
	-29 309 283

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		409 900	398 616
Hysesintäkter	1	7 215 969	7 429 035
Övriga rörelseintäkter	2	719 812	404 150
Summa nettoomsättning		8 345 681	8 231 801
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-2 278 804	-2 171 389
Periodiskt underhåll	3	-351 244	-1 569 917
Driftskostnader	4	-1 521 376	-1 407 656
Administrationskostnader	5	-717 862	-339 283
Arvoden med tillhörande kostnader	6	-267 749	-260 133
Fastighetsskatt/avgift		-689 369	-688 970
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 826 405	-6 437 348
Avskrivningar		-3 447 859	-3 180 681
Summa avskrivningar		-3 447 859	-3 180 681
Rörelseresultat		-928 583	-1 386 228
Resultat från finansiella poster			
Resultat från aktier och andelar		0	49 500
Ränteintäkter		13 874	24 008
Räntekostnader på fastighetslån		-2 223 044	-2 908 621
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 094	-2 499
Summa kapitalnetto		-2 211 264	-2 837 612
Resultat efter finansiella poster		-3 139 847	-4 223 840
Bokslutsdispositioner		0	233 418
Resultat före skatt		-3 139 847	-3 990 422
Skatt på årets resultat	7	-77 362	26 284
Årets resultat		-3 217 209	-3 964 138

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	103 488 394	98 139 697
Mark		38 372 205	38 372 205
Inventarier	9	447 517	18 251
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 704 172	4 140 085
Summa materiella anläggningstillgångar		145 012 288	140 670 238
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	49 500	49 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 500	49 500
Summa anläggningstillgångar		145 061 788	140 719 738
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 915
Skattekonto		410	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	54 289	184 572
Avräkningskonto förvaltare		1 236 583	1 358 753
Summa kortfristiga fordringar		1 291 282	1 549 242
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		750 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		750 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>		7 509 438	2 561 072
Summa omsättningstillgångar		9 550 720	5 610 314
SUMMA TILLGÅNGAR		154 612 508	146 330 052

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14, 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 184 520	76 184 520
Fond för yttre underhåll		2 533 684	3 124 684
Summa bundet eget kapital		90 718 204	79 309 204
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-26 092 074	-22 718 937
Årets resultat		-3 217 209	-3 964 137
Summa fritt eget kapital		-29 309 283	-26 683 074
Summa eget kapital		61 408 921	52 626 130
Avsättningar			
Uppskjuten skatt	16	835 692	859 376
Summa avsättningar		835 692	859 376
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	89 600 000	89 650 000
Summa långfristiga skulder		89 600 000	89 650 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	200 000	200 000
Depositionsavgifter		11 700	10 900
Leverantörsskulder		888 145	1 077 170
Aktuella skatteskulder		32 669	164 014
Övriga skulder	18	95 847	128 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 539 534	1 614 103
Summa kortfristiga skulder		2 767 895	3 194 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 612 508	146 330 052
Ställda säkerheter		90 500 000	90 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Kassaflödesanalys	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 139 847	-4 223 840
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 447 859	3 180 681
Betald skatt		-232 391	-151 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		75 621	-1 195 041
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 915	12 685
Förändring av kortfristiga fordringar		129 875	-126 481
Förändring av leverantörsskulder		-189 026	553 756
Förändring av kortfristiga skulder		-106 281	468 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-83 896	-286 346
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 789 908	-5 709 831
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-49 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 789 908	-5 759 331
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		12 000 000	7 715 000
Förändring långfristiga skulder		-50 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11 950 000	7 515 000
Årets kassaflöde		4 076 196	1 469 324
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början			
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		5 419 825	3 950 501
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		9 496 021	5 419 825



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd 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	10 - 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

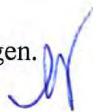
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala låneskulden.

Fastighetens belåningsgrad

Låneskulden i förhållande till balansomslutningen.



Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2014	2013
Bostäder	265 769	417 644
Lokaler	6 442 720	6 475 711
Garage	507 480	535 680
	7 215 969	7 429 035

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Gästlägenhet	46 235	41 000
Övrigt	34	17 157
Försäkringsersättning, skada 2013	673 543	345 993
	719 812	404 150

Not 3 Periodiskt underhåll

	2014	2013
Underhåll i källare	218 622	0
Utbyte tvättmaskin	44 438	0
Underhåll hyresrätter	45 875	0
Övrigt	42 309	0
Underhåll i trapphus och fasader	0	1 569 917
	351 244	1 569 917

Not 4 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	62 190	67 618
Trädgårdsskötsel	36 881	29 966
Städ	269 904	236 862
Hisskostnader	16 458	24 037
El	87 041	95 777
Värme	662 644	687 351
Vatten och avlopp	88 316	85 678
Avfallshantering	84 660	63 617
Försäkringskostnader	60 293	58 622
Kabel-tv	7 472	12 185
Bredband	9 344	0
Förbrukningsinventarier	119 263	28 082
Förbrukningsmaterial	16 911	17 862
	1 521 377	1 407 657

Not 5 Administrationskostnader

	2014	2013
Föreningsgemensamma kostnader	66 493	24 949
Revisionsarvode	18 360	33 750
Ekonomisk förvaltning	93 207	87 541
Bankkostnader	2 000	3 000
Konsultarvoden	435 850	136 082
Juridisk konsultation	29 282	10 000
Övriga poster	72 671	43 961
	717 863	339 283

Not 6 Arvoden med tillhörande kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	167 847	200 518
Övriga arvoden	37 945	0
Sociala avgifter	61 957	59 615
	267 749	260 133

Not 7 Skatt på årets resultat

	2014	2013
Aktuell skattekostnad	-101 046	-7 515
Uppskjuten skatt	23 684	33 799
	-77 362	26 284

Not 8 Byggnader

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 922 003	120 240 014
Omklassificeringar	8 738 721	3 681 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 660 724	123 922 003
Ingående avskrivningar	-25 782 306	-22 610 750
Årets avskrivningar	-3 390 024	-3 171 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 172 330	-25 782 306
Utgående redovisat värde	103 488 394	98 139 697
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden mark	83 000 000	83 000 000
	152 000 000	152 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	91 251	91 251
Omklassificeringar	487 101	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	578 352	91 251
Ingående avskrivningar	-73 000	-63 875
Årets avskrivningar	-57 835	-9 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-130 835	-73 000
Utgående redovisat värde	447 517	18 251

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	4 140 085	2 112 243
Omklassificeringar	-9 469 034	-5 474 771
Investeringar under året	8 033 121	7 502 613
	2 704 172	4 140 085

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	49 500	49 500
	49 500	49 500

33 st aktier à 1 500 kr.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastum arvode kvartal 1	30 760	22 398
Brandkontoret, försäkring jan - mars 2015	15 123	14 926
Com hem, kabel-TV kvartal 1	2 436	0
Bostadsrätterna, medlemsavgift 2015	5 970	0
Retroaktiv fastighetsskatt 2013	0	141 248
Övriga förutbetalda kostnader	0	6 000
	54 289	184 572

Not 14 Eget kapital i ingångsbalansräkningen

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	63 098 507	5 371 013	2 652 684	-21 353 762
Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1				
Uppskjuten skatteskuld 2012				-893 175
Korrigerat belopp vid årets ingång	63 098 507	5 371 013	2 652 684	-22 246 937
Ökning av insatskapital	2 684 503	5 030 497		
Årets fastställda resultat 2013				-4 427 559
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar				936 539
Uppskjuten skatteintäkt				33 799
Kostnadsförda reoveringar				-506 916
Resultatdisposition			472 000	-472 000
Belopp vid årets utgång	65 783 010	10 401 510	3 124 684	-26 683 074

Not 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 783 010	10 401 510	3 124 684	-22 718 937	-3 964 137
Upplåtelser av lägenheter	2 817 712	9 182 288			
Disposition av föregående års resultat:			-591 000	-3 373 137	3 964 137
Årets resultat					-3 217 209
Belopp vid årets utgång	68 600 722	19 583 798	2 533 684	-26 092 074	-3 217 209

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

	2014-12-31	2013-12-31
Temporär skillnad avseende byggnader och mark	835 692	859 376
	835 692	859 376

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek, 268988	1,362	3 mån	11 950 000	12 000 000
Swedbank Hypotek, 037659	2,87	2016-08-25	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek, 269036	3,47	2015-03-25	17 250 000	17 250 000
Swedbank Hypotek, 028590	1,202	3 mån	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 893951	1,202	3 mån	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 893985	2,66	2018-03-27	11 000 000	11 000 000
Swedbank Hypotek, 828904	1,211	3 mån	6 350 000	6 350 000
Swedbank Hypotek, 269010	2,79	2017-08-25	17 250 000	17 250 000
Avgår kortfristig del			-200 000	-200 000
			89 600 000	89 650 000

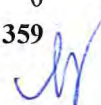
För lån med 3 månaders bindningstid redovisas räntan 2014-12-31.

Förfaller ett till fem år från balansdagen: 1 000 000 kr

Förfaller senare än fem år från balansdagen: 88 800 000 kr

Not 18 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Momsskuld	82 704	128 359
Avdragen preliminär skatt	6 420	0
Avräkning sociala avgifter	6 723	0
	95 847	128 359




Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	258 219	304 569
Styrelsearvoden	28 066	67 570
Beräknade sociala avgifter	7 359	18 400
Förutbetalda intäkter, exkl förskottsbetald moms	1 013 014	1 098 118
Fortum fjärrvärme dec	77 386	69 685
Fortum el dec	7 342	8 642
Sophämtning	2 545	1 628
Reparationskostnader	72 225	0
Övriga upplupna driftkostnader	48 378	15 490
Revisionskostnader	25 000	30 000
	1 539 534	1 614 102

Stockholm 2015-04-13



Nils Borg



Patric Kallerman



Hans Näsbrandt



Birgitta Rosén



Margareta Grass

Min revisionsberättelse har lämnats 15/4 2015



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Islandet Adolf, org. nr 769605-0389

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Islandet Adolf för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Islandet Adolfs finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Islandet Adolf för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Falun den 15 april 2015



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Ordförklaringar

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”. I BRF Islandet Adolfs fall har resultatet de senaste åren varit negativt eftersom stora investeringar gjorts. En del av de investeringar som gjorts tidigare uppträder varje år som en kostnad i form av avskrivningar fram till att investeringen är fullt avskriven.

Intäkt/nettoomsättning

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad. Det är här viktigt att skilja på intäkt och inbetalning, eftersom en intäkt bokföringsmässigt uppstår när en faktura skickas även om den inte är betald. På samma sätt kan en faktura på ett visst belopp gälla intäkter som t ex ska delas upp mellan två olika verksamhetsår.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift. Det är viktigt att skilja på kostnader och investeringar. En investering uppstår som en kostnad först när en del av den skrivs av.

Årets resultat

Detta är den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”. I BRF Islandet Adolfs fall har föreningen visat förlust varje år på grund av de stora avskrivningarna. Dessa läggs till den ansamlade förlusten (se förklaring nedan).

Ansamlad förlust

Den ansamlade förlusten är summan av alla tidigare års förluster. Denna förlust ökas med årets förlust, eller minskas med årets vinst.

Resultat före avskrivningar

Denna post förekommer normalt inte i årsredovisningens formella del men är ett viktigt mått för en ekonomisk förening. Resultatet före avskrivningar är summan av intäkter och kostnader innan hänsyn tagits till avskrivningar och utgör det likvida överskott som föreningen till exempel kan använda till nya investeringar, amorteringar eller till att bygga upp en reserv. I BRF Islandet Adolfs fall har resultatet före avskrivningar varit positivt varje år sedan 2007.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning. Belåningsgraden kan ökat på grund av avskrivningar som medför att fastighetens värde på pappret minskat och lånens värde i förhållande till balansomslutningen därmed ökat.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Anläggningstillgång

Detta är en tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto förvaltare

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av UBC. UBC betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Kassa och bank

Denna post utgör av de medel som placerats på konton hos Swedbank, bland annat på det transaktionskonto från vilket lån betalas samt det placeringskonto där föreningen bygger upp en kassareserv.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år. Föreningen har normalt inga långfristiga fordringar.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Förutbetalad kostnad är en utgift som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalad kostnad) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år.

Upplupen intäkt är en intäkt som inte fakturerats men som ändå utgör en intäkt för året. Exempel är intäktsräntor som inte betalats ut efter årsskiftet.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Fond för yttre underhåll används till underhåll av de delar av fastigheten som inte bostadsrättshavarna ansvarar för.

Fond för inre underhåll

Fond för inre underhåll används till underhåll av de delar av fastigheten bostadsrättshavarna ansvarar för, d v s lägenheterna. BRF Islandet Adolf saknar dock fond för inre underhåll.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m.

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår. (BRF Islandet Adolf använder dock kalenderår som räkenskapsår.)

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.