

# Årsredovisning 2011

## Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf



Detalj från konstglasfönster Adolf Fredriks Kyrkogata 15. Nyttillverkat 2011 med inspiration från originalparti över inre entrédörr. Motiv och djupblästring, Peter Sitell, Ringströms Glas.

# Årsredovisning

för

## Brf Islandet Adolf

769605-0389

Räkenskapsåret

2011



Brf Islandet Adolf  
769605-0389

Styrelsen för Brf Islandet Adolf, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## Förvaltningsberättelse

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 med totalt 50 bostadsrättslägenheter, 7 hyreslägenheter, 12 affärs- och hyreslokaler i varierad storlek och 16 garageplatser.

#### 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, uthyrda 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 127,2 Mkr varav markvärdet var 74,0 Mkr. Bostadsdelen taxerades till 79,0 Mkr och lokaldelen till 48,2 MKr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

### Fastighetens tekniska status och viktiga leverantörer

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. Renovering av de Q-märkta trapphusen har påbörjats i liten skala och större åtgärder kommer att påbörjas under 2012.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av RBF Städ och Fastighetsservice AB och städningen av Städsam. För den ekonomiska förvaltningen ansvarar UBC Ekonomisk förvaltning AB. Andra viktiga entreprenörer är Wasa Ventilation AB som underhåller ventilationsaggregat, Nordstrands Elektriska AB som löpande underhåller och uppgraderar husets elsystem samt Kenneth G Nilsson AB som ansvarar för drift och underhåll av husets styr- och reglersystem. Juristfirman Urban Wiman AB bistår föreningen i avtalsrättsliga och andra juridiska frågor.

## Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar.  
Under året har föreningen inte haft några anställda.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Sammanfattning*

2011 har varit ett mycket bra år för BRF Islandet Adolf. Vår ekonomiska situation har förbättrats ytterligare då samtliga lokaler varit uthyrda under hela året. I några fall har också rabatter på hyresavtal löpt ut, vilket bidragit till de ökade intäkterna. Styrelsen bedömer att samtliga lokaler nu hyrs ut till marknadsmissig hyra.

Totalt sett är föreningens resultat före avskrivningar 2011 cirka åttahundra tusen kronor, medan resultat efter avskrivningar och finansiella poster planenligt är cirka 2 mkr i förlust.

### *Händelser i huset*

2011 är första året på länge som inga större dramatiska händelser inträffat: Inga bränder, stora vattenläckor eller akuta röryten. Detta har gett styrelsen tid att koncentrera sig på förbättringar.

I maj såldes en av föreningens hyresrättslägenheter. Återigen ser vi att föreningen erbjuder attraktiva lägenheter i ett attraktivt läge. Den höga köpeskillingen var inte heller någon engångshändelse då andra sålda bostadsrätter i föreningen också såldes till höga kvadratmeterpriser. Totalt finns nu sju hyresrättslägenheter kvar i föreningens ägo, vilka utgör en stor ekonomisk reserv. Sålda lägenheter bokförs inte som en intäkt.

### *Ekonomisk plan och moderniserade stadgar*

Inför försäljningen av hyresrättslägenheten tog föreningen fram en uppdaterad ekonomisk plan. Till skillnad från en årsredovisning och en budget för kommande verksamhetsår ger den ekonomiska planen främst följande information:

- En överskådlig bild av föreningens struktur (antal lägenheter och lokaler, typ av intäkter m.m.).
- En bild av den ekonomiska situationen 2011 och tio år framåt.
- En bild av framtida risker och möjligheter.

Föreningen måste enligt lag upprätta en ekonomisk plan som sedan registreras hos Bolagsverket. En sådan togs fram när föreningen bildades, men eftersom föreningen själv har ett stort juridiskt ansvar för den information som lämnas när föreningen säljer en lägenhet är en uppdaterad ekonomisk plan ett bra juridiskt skydd för föreningen och styrelsen. Den ekonomiska planen är också ett verktyg för att hantera risker och fatta välinformerade strategiska beslut.

Under 2011 togs också ett förslag till moderniserade stadgar fram. Dessa antogs enhälligt i första läsningen på en extra stämma i februari 2012 och ska föreläggas den ordinarie stämman i april 2012 för ett andra och slutgiltigt godkännande.

## Styrelsens kommentar till den ekonomiska situationen

Föreningen har under året lagt ner mycket arbete på att ta fram bättre ekonomisk information till medlemmar och andra intressenter. Denna information kompletterar årsredovisningen. Vi har bland annat tagit fram en enkel flerårsöversikt baserad på årsredovisningar från 2006 till 2011 samt budget för 2012, där vi valt att presentera siffrorna lite annorlunda än i årsredovisningen. Framför allt vill vi visa på föreningens goda resultat före avskrivningar.

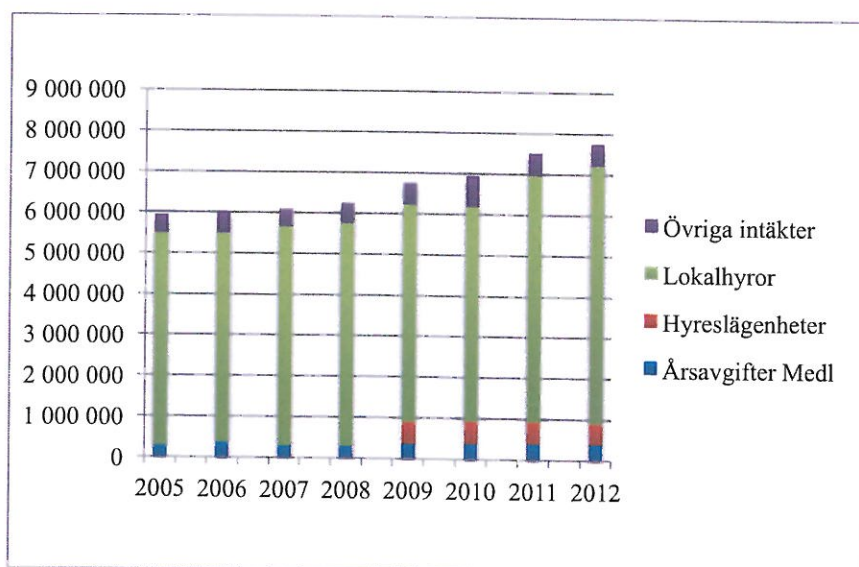
### Intäkter och kostnader

Det är värt att notera att endast 5% av våra intäkter kommer från medlemmarnas årsavgifter. Resten kommer från lokalerna, garaget och föreningens hyreslägenheter, varav de sistnämnda bidrar med knappt 7% av intäkterna. Nästan 90% av våra intäkter är alltså konkurrensutsatta. Detta är den främsta anledningen till att så stora summor investerats i ventilation och lokalanpassningar så att föreningen förblir en attraktiv hyresvärd. Kvittot på våra insatser kan vi också se genom att de årliga intäkterna ökat med ungefär 1,5 miljoner kronor sedan 2006. Styrelsen bedömer att samtliga lokaler nu hyrs ut till marknadsmässig hyra.

De ökade lokalintäkterna 2011 berodde främst på full beläggning och på att hyresrabatter löpt ut. Ökningarna berodde endast marginellt på automatiska uppjusteringar kopplade till konsumentprisindex, men från och med 2012 kommer den främsta anledningen till ökade hyresintäkter åter vara indexuppräknningar.

Med tanke på att vi har 11 lokalhyresgäster i olika verksamheter anser styrelsen att risken för större intäktsbortfall är begränsad.

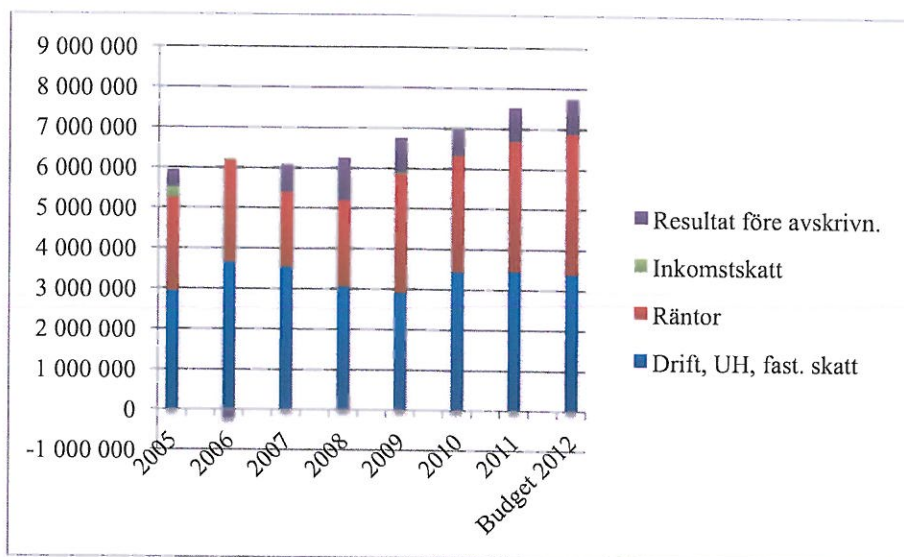
### Intäkter 2005-2011 (samt budget för 2012)



"Övriga intäkter" utgörs främst av lokalhyresgästernas andel av fastighetsskatten.  
Hyreslägenheter redovisas ovan tillsammans med lokalhyror till och med 2008.  
Garageintäkter redovisas tillsammans med lokalhyror.

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" i slutet av året när driftskostnader och räntor betalats. För 2012 är prognosen cirka 850.000 kronor i överskott men kan komma att bli mindre om vi väljer att genomföra större underhållsåtgärder utöver plan.

#### Kostnader 2005-2011 (och budget 2012) samt resultat före avskrivningar



De samlade kostnaderna ovan samt resultatet före intäkter motsvaras av föreningens samlade intäkter under respektive verksamhetsår.

#### Hur använder föreningen resultatet före avskrivningar?

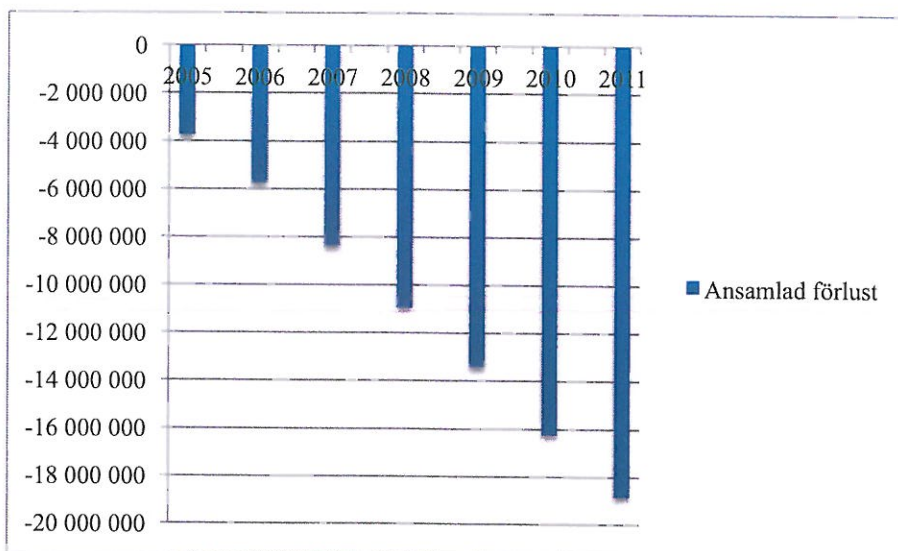
- En del av överskottet används till förbättringar och underhåll utöver plan, vilket tas upp som kostnad innevarande år eller påföljande år. Kostnader som tas upp innevarande år minskar förstas överskottet och redovisas som kostnad. Detta är dock sådant föreningen kan välja att göra, till skillnad från att betala el, värme, sophämtning, städning med mera.
- Vi har också valt att lägga en del av överskottet på investeringar och förbättringar som skrivs av över flera år. Det betyder att kostnaden sprids ut framåt i tiden och bara till en liten del belastar resultatet det år som investeringen görs.
- Slutligen har föreningen valt att använda överskottet till amorteringar och uppbyggnad av en buffert. Föreningen har valt att amortera endast 200.000 kronor per år för att istället kunna bygga upp en kassareserv. 2011 var vår genomsnittliga ränta under 3,6%, men vi sätter av motsvarande 4,5% ränta till vårt bankkonto. Mellanskillnaden sparas som en buffert att använda till akuta åtgärder och om räntekostnaderna snabbt skulle öka. Tillgångarna på buffertkontot beräknas öka med cirka en halv miljon kronor per år.

#### Investeringar, avskrivningar och det bokföringsmässiga underskottet

Föreningen har idag cirka 90 miljoner kronor i skulder och skulderna har enligt plan ökat kraftigt sedan 2003 då föreningen bildades. Detta har uteslutande gått till investeringar i underhåll och förbättringar av stammar, el, värmesystem, ventilation, hyreslokaler, m.m. Investeringarna samlas i projekt som sedan skrivs av när projektet är avslutat.

Den som jämför årsredovisningar kommer att finna att den ansamlade förlusten stadigt ökat. Den ansamlade förlusten kommer dock att plana ut för att sedan minska. Det 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. Vidare har föreningen börjat att amortera långsamt vilket på sikt antas minska räntebördan. Dessutom urholkar inflationen långsamt värdet på lånen medan intäkterna fortsätter stiga.

## Ansamlad förlust vid årets utgång (2005-2011)



Den ansamlade förlusten för 2011 i detta diagram inkluderar även 2011 års förlust.

Eftersom föreningen inte avser att låna mer måste alla investeringar göras med överskottet från verksamheten eller med de medel som kommer in när föreningen säljer lägenheter. Detta begränsar möjligheterna till investeringar.

*Goda utsikter*

Föreningen har goda och stabila intäkter, vi har krympt de löpande kostnaderna och för första gången bygger föreningen upp en separat kassareserv. Vår fastighet har ett bra läge i en del av staden där Trafikverket, Stockholms stad och privata fastighetsägare gör stora investeringar, vilket ökar värdet på våra hyreslokaler och lägenheter. Vi bör även i framtiden kunna ha ett gott resultat före avskrivningar som kan användas till förbättringar och till att ytterligare stärka vår ekonomiska situation.

**Nyckeltal**

	2011	2010	2009	2008	2007
Genomsnittlig skuldränta %	3,59	3,41	3,46	4,77	4,32
Lån per kvm bostads o lokalyta vid årets utgång, kr	16 130	16 157	15 817	14 924	12 797
Fastighetens belåningsgrad i %	63	63	62	58	55
Lån i förhållande till taxeringsvärde i %	71	71	81	76	65
Elkostnad kr/kvm	18	18	20	24	28
Elanvändning kWh/kvm	16	16	18	18	21
Fjärrvärme kr/kvm	67	86	78	86	99
Fjärrvärme kWh/kvm (faktisk)	100	125	90	100	134
Fjärrvärme kWh/kvm (normalår)	111	113	98	115	150

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

För att få fram specifik energiförbrukning och kostnad används fr o m årsredovisningen 2008 byggnadens uppvärmda yta enligt boverkets regler för energideklaration (ATemp). All el är fastighetsel. Nyckeltalen för 2007 har räknats om efter den nya modellen.

**Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2011-04-05, och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Nils Borg	Ordförande
Stefan Ekerhov	Ledamot
Patrik Kallerman	Ledamot
Hans Näsbrandt	Ledamot
Birgitta Rosén	Ledamot
Gunnar Arnoldsson	Suppleant
Ingegärd Gyllenswärd	Suppleant
Gösta Scher	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelsen har under året utbetalats med 169 829 kr.

**Revisor**

Margareta Sandberg, KPMG AB.

**Valberedning**

Lena Sillén, sammankallande  
Rittva Ruuskanen

**Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-04-01.

**Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening och är därmed konventionellt beskattad.

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 90 050 000 kr. Beloppet är fördelat på 7 lån hos Swedbank Hypotek. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not.



### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-16 658 632
årets förlust	-2 324 030
	<b>-18 982 662</b>

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	472 000
av yttre fonden ianspråktas	- 358 182
i ny räkning överföres	-19 096 480
	<b>-18 982 662</b>


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



## Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1	388 659	386 176
Hysesintäkter	1	6 591 172	5 800 407
Övriga rörelseintäkter	1	531 542	756 258
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>7 511 373</b>	<b>6 942 841</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	2	-667 377	-779 108
Periodiskt underhåll		-358 182	-54 174
Driftkostnader	3	-1 269 457	-1 447 606
Administrationskostnader	4	-394 086	-390 179
Styrelsearvoden, inkl soc avg	5	-265 003	-216 279
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-556 214	-554 788
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-3 510 320</b>	<b>-3 442 134</b>
Avskrivningar övrigt		-2 979 557	-3 014 103
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-2 979 557</b>	<b>-3 014 103</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 021 497</b>	<b>486 604</b>
Ränteintäkter		11 375	20 551
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 254 793	-2 909 745
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-3 243 417</b>	<b>-2 889 194</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 221 921</b>	<b>-2 402 590</b>
Inkomstskatt		-102 109	16 765
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 324 030</b>	<b>-2 385 825</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	56 664 295	58 037 975
Ombyggnad	7	578 163	769 886
Fastighetsförbättringar	8	30 548 000	22 121 827
Stambyten, värme	9	13 750 467	14 139 369
Mark		38 372 205	38 372 205
Pågående arbete	10	1 133 164	9 753 758
Inventarier och maskiner	11	36 501	45 626
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>141 082 795</b>	<b>143 240 646</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>141 082 795</b>	<b>143 240 646</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		2 144	0
Hyses- och avgiftsfordringar		0	38 313
Övriga fordringar		14 481	534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 345	35 449
Avräkningskonto förvaltare		793 434	928 520
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>846 404</b>	<b>1 002 816</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 434 982	229 682
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 434 982</b>	<b>229 682</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 281 386</b>	<b>1 232 498</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>144 364 181</b>	<b>144 473 144</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		63 098 507	62 173 965
Upplåtelseavgift		5 371 013	3 115 555
Fond för yttre underhåll		2 538 866	2 121 040
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>71 008 386</b>	<b>67 410 560</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-16 658 632	-13 854 981
Årets resultat		-2 324 030	-2 385 825
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 982 662</b>	<b>-16 240 806</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 025 724</b>	<b>51 169 754</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	13		
Skulder till kreditinstitut		90 050 000	90 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>90 050 000</b>	<b>90 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	13	200 000	200 000
Leverantörsskulder		229 544	700 416
Skatteskulder		135 503	52 874
Övriga skulder		289 574	254 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 433 836	1 895 118
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 288 457</b>	<b>3 103 390</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>144 364 181</b>	<b>144 473 144</b>
 <b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		90 500 000	90 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga 

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

## Noter

### Avskrivningar

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2 %
Stambyten	2,5 %
Hissanläggning, ombyggnad av lokal	3,33 - 20,00 %
Övriga fastighetsförbättringar	2,44 - 14,29 %
Låssystem	10 %

### 1 Intäkter

	2011	2010
Årsavgifter bostäder	388 659	386 176
Hysesintäkter bostäder	545 452	550 134
Hysesintäkter lokaler	5 549 850	4 786 973
Hyra garage/parkering	495 870	463 300
Fastighetsskatt	450 952	410 781
Uthyrningsrum	26 700	56 700
Övriga intäkter	53 890	138 777
Skadestånd	0	150 000
	<b>7 511 373</b>	<b>6 942 841</b>

### 2 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Hiss reparationer o besiktning	32 410	43 022
Hiss, serviceavtal	10 945	10 975
Löpande reparationer	208 020	267 910
Förbättringsarbeten o underhåll utöver plan	364 504	414 407
Självrisk	10 000	52 519
Försäkringsersättning	0	-33 408
Reparationer tvättstuga	11 676	14 708
Reparationer ventilation	29 822	8 975
	<b>667 377</b>	<b>779 108</b>

### 3 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel	96 627	91 419
Trädgårdsskötsel	15 112	30 934
Städning Entreprenad	178 078	162 751
Städning utöver avtal	26 164	17 161
El	146 190	147 048
Uppvärmning	538 515	695 057
Vatten	81 358	76 474
Sophämtning	67 148	105 985
Fastighetsförsäkring	51 432	50 413
Kabel-TV/Bredband	10 622	9 543
Förbrukningsinventarier	8 602	18 681
Förbrukningsmaterial	49 609	42 140
	<b>1 269 457</b>	<b>1 447 606</b>

#### 4 Administrationskostnader

	2011	2010
Gåvor	0	5 113
Kreditupplysning	328	280
Hisstelefoner & porto	10 430	11 883
Revisionsarvode	27 075	29 280
Arvode förvaltning	83 455	80 943
Övriga administrationskostnader	39 520	71 757
Ekonomisk förvaltning, uppdrag utöver avtal	3 780	30 006
Juristkostnader	67 417	51 976
Övriga främmande tjänster	122 104	100 602
Föreningsavgifter	7 960	8 339
Föreningsstämma/medlemsmöten	32 017	0
	<b>394 086</b>	<b>390 179</b>

#### 5 Styrelsearvoden

	2011	2010
Styrelsearvode	169 829	145 363
Övriga arvoden	8 205	15 095
Sociala kostnader arvode	86 969	55 821
	<b>265 003</b>	<b>216 279</b>

#### 6 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	68 683 998	68 683 998
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 683 998</b>	<b>68 683 998</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 646 020	-9 272 340
Årets avskrivningar	-1 373 680	-1 373 680
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 019 700</b>	<b>-10 646 020</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>56 664 298</b>	<b>58 037 978</b>
Taxeringsvärden byggnader	53 200 000	53 200 000
Taxeringsvärden mark	74 000 000	74 000 000
	<b>127 200 000</b>	<b>127 200 000</b>

**7 Hissanläggning, ombyggnad lokal**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 294 909	1 294 909
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 294 909</b>	<b>1 294 909</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-525 023	-333 300
Årets avskrivningar	-191 723	-191 723
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-716 746</b>	<b>-525 023</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>578 163</b>	<b>769 886</b>

**8 Fastighetsförbättringar**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	25 246 286	24 172 564
Omklassificering	9 442 300	1 073 722
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 688 586</b>	<b>25 246 286</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-3 124 459	-2 073 786
Årets avskrivningar	-1 016 127	-1 050 673
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 140 586</b>	<b>-3 124 459</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 548 000</b>	<b>22 121 827</b>



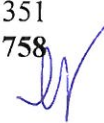


## 9 Stambyten

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	16 212 412	15 627 754
Omklassificering	0	584 658
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 212 412</b>	<b>16 212 412</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-1 433 158	-1 044 256
Årets avskrivningar	-388 902	-388 902
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 822 060</b>	<b>-1 433 158</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
ROT-bidrag beslutat 2006	-639 885	-639 885
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-639 885</b>	<b>-639 885</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 750 467</b>	<b>14 139 369</b>

## 10 Pågående nyanläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Vid årets början	9 753 758	8 906 787
Omklassificeringar	-9 442 300	-1 658 380
Investeringar	821 705	2 505 351
	<b>1 133 163</b>	<b>9 753 758</b>



### 11 Låssystem

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	91 251	91 251
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>91 251</b>	<b>91 251</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-45 625	-36 500
Årets avskrivningar	-9 125	-9 125
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-54 750</b>	<b>-45 625</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 501</b>	<b>45 626</b>

### 12 Förändringar av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 173 965	3 115 555	2 121 040	-13 854 981	-2 385 825
Försäljning av lägenhet	924 542	2 255 458			
Disposition av föregående års resultat:			417 826	-2 803 651	2 385 825
Årets resultat					-2 324 030
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 098 507</b>	<b>5 371 013</b>	<b>2 538 866</b>	<b>-16 658 632</b>	<b>-2 324 030</b>

### 13 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Lån 265689395-1 ffd 13-09-25 ränta 4,39%	20 000 000	20 000 000
Lån 265689398-5 3-mån bindning ränta f n 3,38 %	11 000 000	11 000 000
Lån 275403765-9 ffd 12-09-25 ränta 4,36%	6 000 000	6 000 000
Lån 2757269010 3-mån bindning ränta f n 3,38 %	17 250 000	17 250 000
Lån 2757268988 3-mån bindning ränta f n 3,30 %	12 000 000	12 000 000
Lån 2757269036 ffd 15-03-25 ränta 3,47%	17 250 000	17 250 000
Lån 2759828904, 3-mån bindning ränta f n 4,04 %	6 750 000	6 900 000
Kortfristig del av långfristigt lån	-200 000	-200 000
	<b>90 050 000</b>	<b>90 200 000</b>

#### 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda intäkter, exkl moms	614 391	820 532
Fortum fjärrvärme dec	80 321	107 520
Fortum el	7 557	12 350
Sophämtning	2 400	2 514
Upplupet underhållsarbete	0	354 407
Övriga upplupna driftskostnader	13 450	17 874
Upplupna revisionsarvoden	32 000	27 000
Upplupna utgiftsräntor	472 950	460 508
Upplupna syrelsearvoden	161 734	71 113
Beräknade sociala avgifter	49 034	21 300
	<b>1 433 837</b>	<b>1 895 118</b>

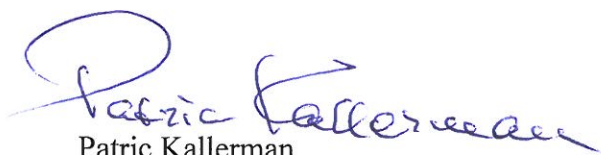
Stockholm den 11/4 2012



Nils Borg  
Ordförande



Stefan Ekerhov



Patric Kallerman



Hans Näsbrandt



Birgitta Rosén

#### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den . 16/4 2012



Margareta Sandberg  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf för år 2011.

#### *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 bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf för år 2011.

#### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Falun den 16 april 2012

KPMG AB

  
Margareta Sandberg  
Godkänd 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.

### *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 förutbetalad 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. Förutbetalad 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.