

Årsredovisning

för

Brf Islandet Adolf

769605-0389

Räkenskapsåret

2008



Styrelsen för Brf Islandet Adolf, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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 49 bostadsrättslägenheter, 8 hyreslägenheter, 12 affärs- och hyreslokaler i varierad storlek och 16 garage.

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 förelär sig på bostäder 3 640 kvm, uthyrda lokalyta 1 955 kvm och övrigt (garage, gemensamma ytor) 2 235 kvm.

Fastighetsbeteckningen är Islandet 15.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 109,2 Mkr varav markvärdet var 55,2 Mkr. Bostadsdelen taxerades till 60,0 Mkr och lokaldelen till 49,2 Mkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Fastighetens tekniska status

Sedan föreningen köpte fastigheten 2003 har stora renoveringsarbeten genomförts.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av R.B.F Städ och Fastighetsservice AB. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av UBC Ekonomisk förvaltning AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har huvudsakligen handlat om luft, eld, vatten och värme. Frånluftskanalerna i samtliga lägenheter samt rökgångarna till de öppna spisarna har lokaliserats och därefter rensats och tätats. Tilluftsventiler har rengjorts. Det var inte en helt enkel uppgift. Några lägenheter och lokaler hade ingen frånluft alls vilket berodde på att tidigare fastighetsägare hade byggt igen ett flertal kanaler. Högst upp i huset "försvann" dessutom några av kanalerna under vardagsrumsgolv och inuti badrum vilket orsakat större åtgärder än väntat. Samtliga öppna spisar kan nu användas utan olägenhet för grannar eller brandfara. De rostiga och uttjänta frånluftsaggregaten från 1938 är utbytta mot moderna ventilationsaggregat. Stor vikt har lagts vid energieffektivitet, kvalitet, ljuddämpning och exteriört utförande.

Ett flertal ventilationsaggregat tillhör garage och lokaler. Vi har inventerat, mätt kapacitet, rengjort kanalerna och i vissa fall bytt ut verkningslösa aggregat. Konsekvent har vi även här tittat på energiförbrukningen och störande buller. Under ventilationsentreprenaden har vi funnit igensatta spjäll, fläktar som stått och gått utan verkan, direkta brandfällor och förorenad luft inne våra lokaler. Några kanaler har vi varit tvungna att sanera från asbest. Lokalhyresgästernas komfort måste prioriteras eftersom det är därifrån vi får vår största andel intäkter. Vi har redan fått positiv respons!

Vi har sökt bygglov för alla ändringar och tillägg som berör fasaderna pga att huset är Q-märkt. Bach Arkitekter har ritat och upprättat handlingar gällande alla de nya huvarna på taket. De har följt husets grundprinciper när det gäller utförande och materialval.

Alla värme- och färskvattenstråk i källaren har bytts ut och i samband med denna entreprenad byttes radiatorventilerna till nya termostatventiler i lägenheterna och lokalerna. Värmesystemet har justerats in under hela vinterperioden 2008/09. Lägre värmekostnader, mindre driftstörningar, enklare underhåll och tystare element har varit målet.

Ett lättanvänt styr- och reglersystem har installerats under vintern. Hit kopplas samtliga ventilationsaggregat samt husets värmesystem. Systemet gör det lätt att ändra driftstider mm utan kvalificerad och dyr teknisk expertis. Dessutom kan fel lokaliseras omedelbart och i många fall åtgärdas på distans via internetanslutning.

Renoveringen av trapphusen är under projektering. Bach Arkitekter AB som är specialiserade på renovering av känsliga miljöer har noggrant undersökt trapphuset med hänsyn till originalfärger, träslag i dörrar, golvmaterial m.m. Förfrågningsunderlagen är i det närmaste klara.

1 april fick vi en ny hyresgäst i vår stora lokal på en trappa. Lokalen renoverades under februari och mars. Företaget som heter Playdo inriktar sig på barn och vill erbjuda aktiviteter på nätet som både barn och deras föräldrar känner sig trygga med. Övriga lokaler har stabila hyresgäster även om verksamheterna i de två mindre butikerna ser osäkra ut. Ingen ny överlåtelse har skett.

Föreningen sålde en hyreslägenhet i början på sommaren. Innan försäljning skedde en ytskiktsrenovering samt en komplett badrumsrenovering eftersom vi hade hantverkare i huset och var oroliga för badrummets tätskikt och VA-standard.



De flesta bostadsrätter i huset är små och har få rum. Ursprungligen fanns det en övernattningsrum för de boendes gäster. Styrelselokalen har därför sedan länge varit förberedd till ett återinförande av den servicen. Under hösten har en styrelseledamot tagit på sig uppgiften att administrera uthyrning och vi har provat hur vi smidigast löser just de praktiska frågorna. Styrelserummet kan också bokas för den som önskar mötesrum vid något tillfälle.

Nyckeltal	2008	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta %	4,77	4,32	4,41
Lån per kvm bostads o lokalyta vid årets utgång, kr	14 924	12 797	10 992
Fastighetens belåningsgrad i %	58	55	52
Lån i förhållande till taxeringsvärde i %	76	65	72
Elkostnad kr/kvm	24	28	20
Elanvändning kWh/kvm	18	21	22
Fjärrvärme kr/kvm	86	99	106
Fjärrvärme kWh/kvm (faktisk)	100	134	144
Fjärrvärme kWh/kvm (normalår)	115	150	159

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 förbrukning och kostnad används fr o m årsredovisningen 2008 byggnadens uppvärmda yta enligt boverkets regler för energideklaration (ATemp). All el är fastighetsel. Nyckeltalen för 2006 och 2007 har räknats om efter den nya modellen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2008-04-01, och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ingegärd Gyllensvärd	Ordförande
Nils Borg	Vice ordförande
Gregory Gorelik	Ekonomiansvarig
Hélène Edgren	Sekreterare
Ulf Ström	Ledamot
Patric Kallerman	Ledamot
Marianne Fröberg	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Arvoden till styrelsen har under året uppgått till 237 240 kr. Styrelsen bedömer att hälften av kostnaderna är direkt relaterade till de stora ombyggnadsprojekten.

Revisor

Margareta Sandberg, KPMG.

Valberedning

Birgitta Rosén, sammankallande
Ann-Lis Sedvall
Patrik Kallerman

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 83,5 Mkr. Beloppet är fördelat på 6 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	-8 373 623
årets förlust	-2 554 043
	-10 927 666

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	472 000
i ny räkning överföres	-11 399 666
	-10 927 666

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1	303 008	299 824
Hysesintäkter	1	5 456 793	5 355 621
Övriga rörelseintäkter	1	480 552	421 070
Summa nettoomsättning		6 240 353	6 076 515
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-239 195	-434 784
Driftskostnader	3	-1 526 270	-1 627 567
Administrationskostnader	4,5	-656 577	-758 849
Personalkostnader	4	-79 864	-73 528
Fastighetsskatt		-560 400	-666 400
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 062 306	-3 561 128
Avskrivning byggnad	6	-1 373 680	-1 373 680
Avskrivningar övrigt	7,8,9,10	-766 789	-469 586
Summa avskrivningar		-2 140 469	-1 843 266
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 037 578	672 121
Ränteintäkter		59 766	41 293
Räntekostnader		-3 650 951	-2 874 198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436	-1 181
Summa kapitalnetto		-3 591 621	-2 834 086
ÅRETS RESULTAT		-2 554 043	-2 161 965

Balansräkning Not 2008-12-31 2007-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	6	60 785 335	62 159 015
Ombyggnad hissar	10	320 392	345 527
Fastighetsförbättringar	9	17 754 154	8 735 420
Stambyten	8	5 398 082	5 549 373
Mark		38 372 205	38 372 205
Pågående arbete		18 524 418	10 552 068
Inventarier/Låssystem	7	63 876	73 001
Summa materiella anläggningstillgångar		141 218 462	125 786 609

Summa anläggningstillgångar **141 218 462** **125 786 609**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 703	0
Hyses- och avgiftsfordringar		32 071	301 819
Övriga fordringar	11	923 534	1 244 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 600	36 022
Avräkningskonto förvaltare		1 775 287	1 393 693
Summa kortfristiga fordringar		2 767 195	2 975 653

Kassa och bank

Kassa och bank		19 747	1 475 626
Summa kassa och bank		19 747	1 475 626

Summa omsättningstillgångar **2 786 942** **4 451 279**

SUMMA TILLGÅNGAR **144 005 404** **130 237 888**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital	12	62 173 965	61 286 950
Upplåtelseavgift		3 115 555	54 570
Föreningens fond för yttre underhåll		1 210 912	738 912
Summa bundet eget kapital		66 500 432	62 080 432

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
<u>Fritt eget kapital</u>	12		
Balanserat resultat		-8 373 623	-5 739 658
Årets resultat		-2 554 043	-2 161 965
Summa fritt eget kapital		-10 927 666	-7 901 623
Summa eget kapital		55 572 766	54 178 809
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		83 500 000	69 500 000
Byggnadskreditiv		0	2 100 975
Summa långfristiga skulder		83 500 000	71 600 975
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 151 203	3 499 795
Skatteskulder		56 600	0
Övriga skulder	14	125 800	11 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 599 035	946 369
Summa kortfristiga skulder		4 932 638	4 458 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 005 404	130 237 888

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	83 500 000	69 500 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

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.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

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	3,33 - 7,69 %
Övriga fastighetsförbättringar	2,44 - 14,29 %
Låssystem	10 %

1 Intäkter

	2008	2007
Årsavgifter bostäder	303 008	299 824
Hysesintäkter bostäder	537 112	574 430
Hysesintäkter lokaler	4 460 681	4 374 491
Hyra garage/parkering	459 000	406 700
Fastighetsskatt	439 704	409 502
Gästlägenhet	14 300	0
Övriga intäkter	26 549	11 566
	6 240 354	6 076 513

2 Reparationer och underhåll

	2008	2007
Hiss reparationer o besiktning	6 351	11 745
Hiss, serviceavtal	31 158	35 747
Löpande reparationer	175 598	347 530
Reparationer tvättstugor	11 379	12 953
Reparation kabel-TV	5 057	0
Trädgårdskostnader	0	21 907
Reparationer ventilation	9 652	4 902
	239 195	434 784

3 Driftskostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel	67 350	66 021
Trädgårdsskötsel	59 702	34 814
Städning Entreprenad	160 265	138 905
Städning utöver avtal	35 360	47 536
El	196 425	225 191
Uppvärmning	692 406	794 791
Vatten	82 210	96 525
Sophämtning	152 248	132 571
Fastighetsförsäkring	46 502	44 269
Självrisk	0	20 100
Kabel-TV/Bredband	8 096	8 096
Förbruknings inventarier	21 959	7 621
Förbrukningsmaterial	3 746	11 127
	1 526 269	1 627 567

4 Styrelsearvoden

	2008	2007
Styrelsearvode	237 240	200 000
Sociala kostn arvode	76 374	62 705
	313 614	262 705

5 Administrationskostnader

	2008	2007
Gåvor	472	1 129
Kreditupplysning	809	1 473
Kronofogdeavgifter	0	-653
Telefon & porto	9 263	10 610
Hysesförluster	89 388	160 479
Revisionsarvode	10 688	27 360
Arvode förvaltning	66 889	67 044
Övr administrationsk	46 767	32 714
Ek.förv.,uppdrag utö	5 081	5 903
Bevakningskostnader	51 316	18 470
Pantbrev/Bankkostnader	0	500
Advokat- o rättegkos	54 000	171 532
Övr främmande tjänst	81 034	35 668
Föreningsavgifter	7 120	7 120
Utbildning	0	10 823
Övriga kostnader	0	19 500
	422 827	569 672

Hysesförlusten avser lokalen på våning 1, kv 4 2007 och kv 1 2008.

Kostnader för Telefon & porto innehåller för 2008 4 243 kr för UBC:s portokostnader och 3 651 kr för telefonerna i hissarna.

6 Byggnad

	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	68 683 995	68 683 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 683 995	68 683 995
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 524 980	-5 151 300
Årets avskrivningar	-1 373 680	-1 373 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 898 660	-6 524 980
Utgående redovisat värde	60 785 335	62 159 015
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden mark	55 200 000	55 200 000
	109 200 000	109 200 000

7 Låssystem

	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	91 251	91 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 251	91 251
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-18 250	-9 125
Årets avskrivningar	-9 125	-9 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 375	-18 250
Utgående redovisat värde	63 876	73 001

8 Stambyten

	2008	2007
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	6 707 937	6 707 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 707 937	6 707 937
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-518 679	-350 981
Årets avskrivningar	-151 291	-167 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-669 970	-518 679
Ackumulerade nedskrivningar		
ROT-bidrag beslutat 2006	-639 885	-639 885
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-639 885	-639 885
Utgående redovisat värde	5 398 082	5 549 373

9 Fastighetsförbättringar

	2008	2007
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	9 326 448	7 780 652
Omklassificering	9 599 972	1 545 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 926 420	9 326 448
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-591 028	-323 387
Årets avskrivningar	-581 238	-267 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 172 266	-591 028
Utgående redovisat värde	17 754 154	8 735 420

10 Hissanläggning

	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	461 969	461 969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	461 969	461 969
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-116 442	-91 320
Årets avskrivningar	-25 135	-25 122
Utgående ackumulerade avskrivningar	-141 577	-116 442
Utgående redovisat värde	320 392	345 527

11 Övriga fordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Skattekontot	54 942	33 143
Fordran för moms, nov o dec	868 592	381 959
Skattefordringar	0	829 017
	923 534	1 244 119

12 Förändringar av eget kapital

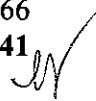
	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 286 950	54 570	738 912	-5 739 659	-2 161 965
Försäljning av lägenhet	887 015	3 060 985			
Disposition av föregående					
års resultat			472 000	-2 633 965	2 161 965
Årets resultat					-2 554 043
Belopp vid årets utgång	62 173 965	3 115 555	1 210 912	-8 373 624	-2 554 043

13 Långfristiga skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Lån 265689392-8 ffd 08-04-04 ränta 4,89%	0	20 000 000
Lån 265689395-1 ffd 13-09-25 ränta 4,39%	20 000 000	20 000 000
Lån 265689398-5 ffd 11-02-25 ränta 4,02%	11 000 000	11 000 000
Lån 275403765-9 ffd 12-09-25 ränta 4,36%	6 000 000	6 000 000
Lån 375295666-8 3-mån bindning ränta f n 4,22	0	12 500 000
Lån 2757269010 3-mån bindning ränta f n 5,15 %	17 250 000	0
Lån 2757268988 ffd 10-10-12 ränta 4,53 %	12 000 000	0
Lån 2757269036 3-mån bindning ränta f n 5,15 %	17 250 000	0
Byggekredit utnyttjad del	0	2 100 975
	83 500 000	71 600 975

14 Övriga kortfristiga skulder

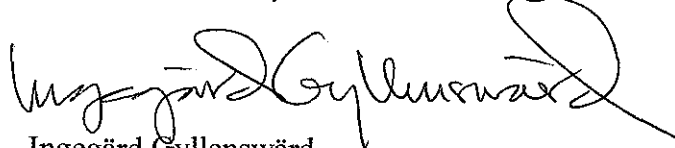
	2008-12-31	2007-12-31
Personalens källskatt	0	3 675
Depositionsavgifter	125 800	4 600
Lagstadgade sociala avgifter	0	3 666
	125 800	11 941



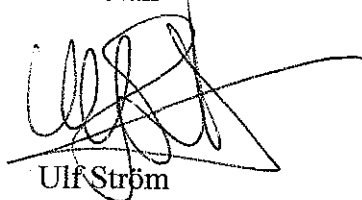
15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetalda intäkter, exkl moms	881 873	512 230
Fortum fjärrvärme dec	0	96 093
Fortum el	15 482	21 478
Beräknad el	500	5 300
Sophämtning	5 000	4 238
Övriga upplupna driftskostnader	35 000	46 790
Revisionsarvoden	16 000	24 000
Utgiftsräntor	513 830	159 681
Upplupna syrelsearvoden	60 325	58 000
Sociala avgifter	18 776	18 560
	1 546 786	946 370

Stockholm den 6/3 - 2009



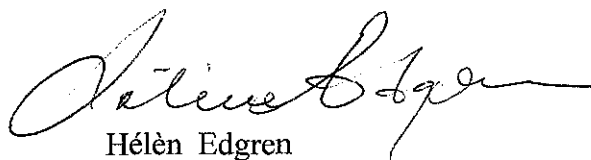
Ingegärd Gyllenswärd
Ordförande



Ulf Ström



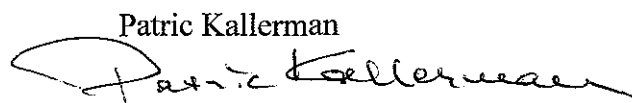
Nils Borg



Hélèn Edgren



Gregory Gorelik



Patric Kallerman

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2009



Margareta Sandberg
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Islandet Adolf

Org nr 769605-0389

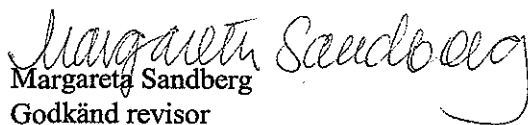
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Islandet Adolf för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Falun den 11 mars 2009


Margareta Sandberg
Godkänd revisor