

Årsredovisning 2013



Springbrunnen på gården. Foto: Lars Clason.

Bostadsrättsföreningen
Islandet Adolf

Årsredovisning

för

Brf Islandet Adolf

769605-0389

Räkenskapsåret

2013



Brf Islandet Adolf
769605-0389

Styrelsen för Brf Islandet Adolf, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

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. Vid årets slut fanns totalt 52 bostadsrättslägenheter, 5 hyreslägenheter, 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. Efter att renovering av de Q-märkta trapphusen påbörjades i liten skala under 2011 och 2012, drogs de stora entreprenaderna igång under 2013. Trapphusen kommer att vara helt renoverade till sommaren 2014. Som en del av trapphusrenoveringen har alla elstammar för fastighetsel bytts ut i trapphus, elcentraler och hissmaskinrum. Återstående elstammar i källaren byts under början av 2014. Fiberanslutning till samtliga lägenheter och lokaler handlades upp under 2013 och installerades i februari 2014.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av RBF Städ och Fastighetsservice AB och städningen av Städsam. För den ekonomiska förvaltningen ansvarar Fastum AB. Andra viktiga entreprenörer är Titania och Leif Andersson Installationsteknik AB som underhåller



ventilationsaggregat, Nordstrands Elektriska AB som löpande uppgraderar och underhåller husets elsystem samt Kenneth G Nilsson AB som ansvarar för drift och underhåll av husets styr- och regler-system. 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

Föreningens intäkter är fortsatt mycket goda, även om de senaste årens ökningstakt börjar mattas av. Efter ett målmedvetet arbete under flera års tid har föreningen nu uppnått marknadsmässiga hyresavtal för samtliga lokaler. En stor del av årets intäktsökning beror på försäkringsersättningar efter branden i nagelsalongen i december 2012 och är således en engångsföreteelse. Flera stora reparationer och underhållsarbeten har genomförts under året och husets brandskydd har förbättrats. 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

Dagen före julafton 2012 totalförstördes nagelsalongen på Adolf Fredriks Kyrkogata i en brand. Först ett halvår senare, i juni 2013, kunde verksamheten återupptas i lokalen. Renoveringen var mycket krävande och föreningen passade även på att höja lokalens standard. Som en följd av branden fattade styrelsen beslut att säkerställa att brandskyddet i samtliga lokalers ventilationssystem uppfyller modern standard. Under våren 2013 installerades därför flera brandspjäll i lokalernas ventilationssystem, och ventilationskanalerna mellan lokaler och ventilationsaggregatet brandisolerades. Liknande förstärkningar av brandskyddet genomfördes i det ventilationssystem som betjänar tandläkaren, föreningslokalen och den stora kontorslokalen på Drottninggatan 90A. Husets övriga ventilationssystem, som föreningen installerat eller renoverat 2007, hade redan fullgott brandskydd enligt modern standard.

En gammal avloppsstam på Drottninggatan 90A som tyvärr inte bytts under stambytet 2005 förorsakade luktproblem och fick bytas. Detta kunde åstadkommas utan allt för stora ingrepp i de lägenheter och lokaler som påverkades.

Två av föreningens hyreslägenheter blev under året tillgängliga för försäljning och såldes. Totalt finns nu fem hyresrätter kvar i föreningens ägo, vilka utgör en "dold" ekonomisk reserv. Sålda lägenheter syns inte i resultaträkningen utan enbart som förändring av det egna kapitalet och likvida medel.

Styrelsens kommentar till den ekonomiska situationen

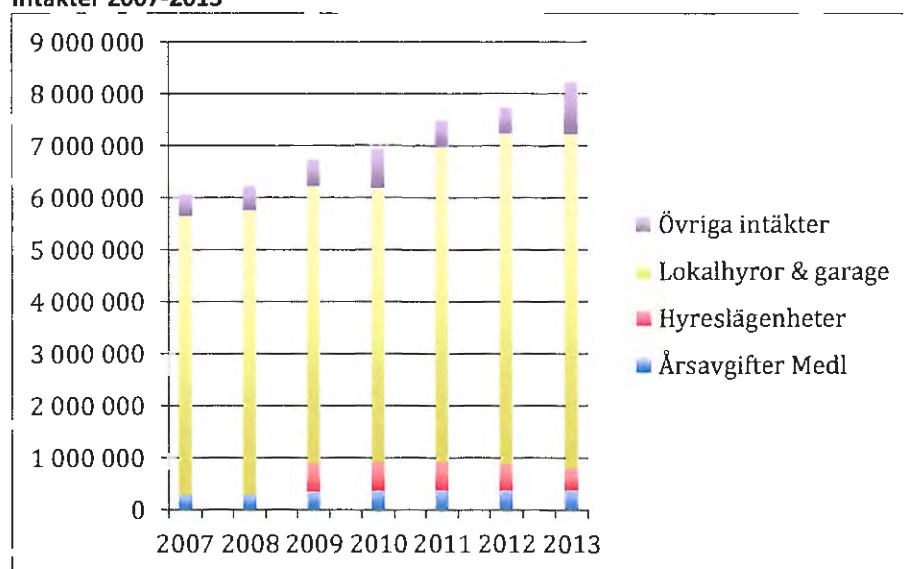
Intäkter

Det är värt att notera att endast 5 % av föreningens intäkter i år kommer från medlemmarnas årsavgifter. Resten kommer från lokaler (inklusive fastighetsskatt), garage och hyreslägenheter, varav de sistnämnda bidrar med cirka 5 % av intäkterna. Cirka 5% av intäkterna i år är försäkringsersättningar. Cirka 85 % av föreningens intäkter är således konkurrensutsatta. Detta är den främsta anledningen till att så stora summor investeras i ventilation och lokalanpassningar, så att föreningen förblir en attraktiv hyresvärd. Kvittot på dessa insatser framgår genom att hyresintäkterna från lokaler och garaget ökat med cirka 1,5 Mkr sedan 2006. Ökningen av

intäkterna är väsentligt större än utvecklingen av konsumentprisindex. Styrelsen bedömer att samtliga lokaler hyrs ut till marknadsmässig hyra. Med 11 st lokalhyresgäster i olika verksamheter anser styrelsen att risken för hyresförluster är väl spridd.

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

Intäkter 2007-2013



"Övriga intäkter" utgörs främst av lokalhyresgästernas andel av fastighets skatten. Hyreslägenheter redovisas ovan tillsammans med lokalhyror till och med 2008. En stor intäktspost under Övriga intäkter under år 2013 gäller försäkringsersättningen för branden (ca 350 tkr). Det negativa resultatet har i år finansierats med föreningens kapital.

Kostnader och resultat före avskrivningar

Räntekostnader och energi är föreningens två enskilt största kostnadsposter.

Räntekostnaderna var som högst 2011 och har sedan dess minskat med cirka 400 tkr/år till knappt 3 Mkr. Det motsvarar knappt hälften av föreningens totala kostnader.

Energianvändningen är föreningens enskilt största löpande kostnadspost efter räntor (bortsett från reparationer och underhållsarbeten som enstaka år kan vara större). El och fjärrvärme kostade nästan 800 tkr under 2013. Fjärrvärmekostnaderna sjönk något 2013 jämfört med 2012 men är fortfarande väsentligt högre än 2011. Husets så kallade normalårsförbrukning har sjunkit något, men högre fjärrvärmepriser och Fortums taxestruktur bidrar till att kostnaderna förblir höga. Det är glädjande att elanvändningen minskar, om än långsamt. Under 2014 förväntas ytterligare lägre förbrukning då ny belysning i trapphus och källargångar installeras. Lägre elpriser och minskad förbrukning har medfört kraftigt sänkta elkostnader, från 146 tkr år 2011 till 95 tkr år 2013.

Under 2013 har några större engångskostnader bokförts direkt mot årets resultat istället för att skrivas av under flera år. Det gäller främst de åtgärder som vidtogs för att förbättra brandsäkerheten. Vidare har en del av kostnaderna för lägenhetsdörrar och byte av el i trapphus bokförts direkt mot årets resultat, motsvarande den del av kostnaderna för detta som fanns i

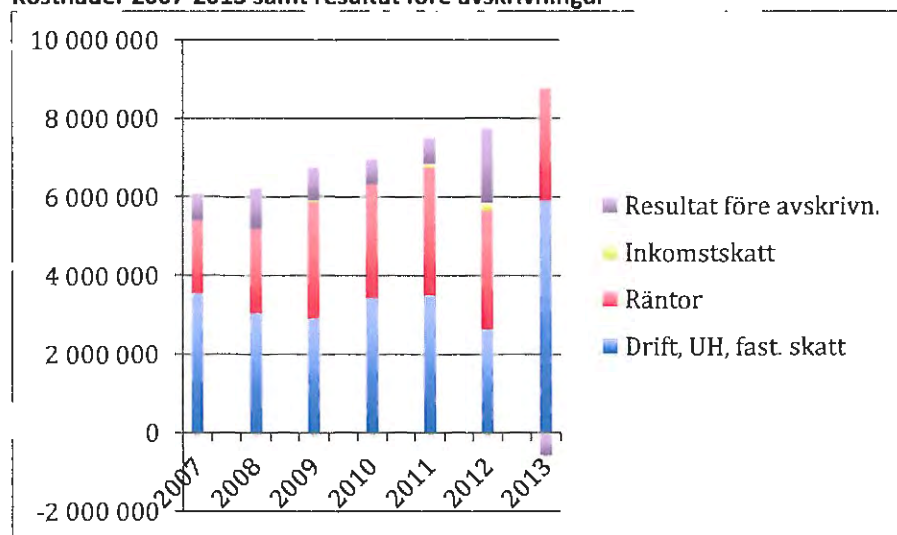
M

underhållsplanen. Konsekvensen är att resultatet före avskrivningar för första gången på många år blivit negativt vilket dock inte är något problem på grund av föreningens goda kassa.

Föreningen har valt att amortera 200 tkr per år och bygger samtidigt upp en kassareserv. År 2013 var föreningens genomsnittliga skuldränta 3,23 %. Föreningen sätter av drygt 500 tkr/år i en reserv som buffert för det fall att räntorna snabbt skulle höjas. Målet är att bygga upp en reserv på ca 3 mkr för räntekostnader och oförutsedda utgifter.

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 2007-2013 samt resultat före avskrivningar



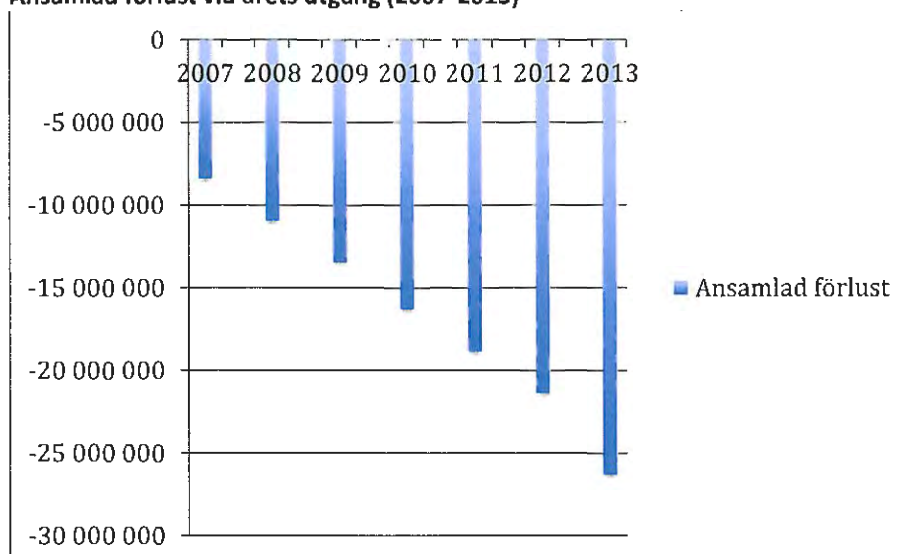
Investeringar, avskrivningar och underskott

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. 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. Detta begränsar möjligheterna till investeringar.

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. Vidare har föreningen börjat amortera långsamt, vilket på sikt kommer att minska räntebördan. Dessutom urholkar inflationen långsamt värdet på lånen medan intäkterna fortsätter stiga.

M

Ansamlad förlust vid årets utgång (2007-2013)**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

	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta i %	3,23	3,40	3,59	3,41	3,46
Lån/kvm bostads- och lokalyta vid årets utgång, kr	16 059	16 095	16 130	16 157	15 817
Fastighetens belåningsgrad i %	64	63	63	63	62
Lån i förhållande till taxeringsvärde i %	59	71	71	71	81
Elkostnad kr/kvm	12	12	18	18	20
Elanvändning kWh/kvm	15	16	16	16	18
Fjärrvärme kr/kvm	85	88	67	86	78
Fjärrvärme kWh/kvm (faktisk)	99	104	99	125	90
Fjärrvärme kWh/kvm (normalår)	97	100	100	106	99

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning. Belåningsgraden 2013 är något högre än året innan trots amorteringar. Detta beror på avskrivningar som medför att fastighetens värde på pappret minskat och lånens värde i förhållande till balansomslutningen därmed ökat. Fastigheten fick nytt taxeringsvärde år 2013, vilket är anledningen till den stora skillnaden för denna post i förhållande till tidigare år.

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 2013-04-23 och därpå följande konstituerande sammanträden haft följande sammansättning:

Nils Borg	Ordförande
Stefan Ekerhov	Ledamot
Patrik Kallerman	Ledamot
Hans Näsbrandt	Ledamot
Birgitta Rosén	Ledamot
Gunnar Arnoldsson	Suppleant
Margareta Grass	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 197 443 kr.

Revisor

Margareta Sandberg, KPMG AB.

Valberedning

Lena Sillén, sammankallande
Katarina Estève
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	-21 825 762
årets förlust	-4 427 559
	-26 253 321

behandlas så att


till yttre fonden reserveras	472 000
av yttre fonden ianspråkats	-1 063 000
i ny räkning överföres	-25 662 321
	-21 353 762

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

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER	1		
Årsavgifter		398 616	391 876
Hysesintäkter		6 834 632	6 841 829
Övriga rörelseintäkter		998 553	534 737
Summa nettoomsättning		8 231 801	7 768 442
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-3 258 426	-399 725
Driftskostnader	3	-1 383 619	-1 364 262
Administrationskostnader	4	-339 283	-225 708
Personalkostnader	5	-260 133	-121 187
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-688 970	-559 803
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 930 431	-2 670 685
Avskrivning byggnad		-1 373 680	-1 373 680
Avskrivningar övrigt		-2 743 540	-2 547 106
Summa avskrivningar		-4 117 220	-3 920 786
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		-1 815 850	1 176 971
Resultat från aktier och andelar		49 500	0
Ränteintäkter		24 008	63 150
Räntekostnader		-2 911 120	-3 065 758
Summa kapitalnetto		-2 837 612	-3 002 608
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 653 462	-1 825 637
Avsättning/återföring periodiseringsfond		233 418	-233 418
Inkomstskatt		-7 515	-198 227
ÅRETS RESULTAT		-4 427 559	-2 257 282

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	53 916 935	55 290 615
Ombyggnad	7	194 717	386 440
Fastighetsförbättringar	8	30 625 760	28 590 645
Stambyten, värme	9	12 972 662	13 361 564
Mark		38 372 205	38 372 205
Pågående arbete	10	4 140 085	2 112 243
Inventarier och maskiner	11	18 251	27 376
Summa materiella anläggningstillgångar		140 240 615	138 141 088
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	49 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		49 500	0
Summa anläggningstillgångar		140 290 115	138 141 088
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	3 430
Hyses- och avgiftsfordringar		5 915	15 170
Övriga fordringar		2	19 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	184 572	38 544
Avräkningskonto förvaltare		1 358 753	1 277 044
Summa kortfristiga fordringar		1 549 242	1 353 737
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar		1 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	0
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 561 072	2 673 457
Summa kassa och bank		2 561 072	2 673 457
Summa omsättningstillgångar		5 610 314	4 027 194
SUMMA TILLGÅNGAR		145 900 429	142 168 282

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		65 783 010	63 098 507
Upplåtelseavgift		10 401 510	5 371 013
Föreningens fond för yttre underhåll		3 124 684	2 652 684
Summa bundet eget kapital		79 309 204	71 122 204
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-21 825 762	-19 096 480
Årets resultat		-4 427 559	-2 257 282
Summa fritt eget kapital		-26 253 321	-21 353 762
Summa eget kapital		53 055 883	49 768 442
<u>Obeskattade reserver</u>			
Periodiseringsfonder	15	0	233 418
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	89 650 000	89 850 000
Summa långfristiga skulder		89 650 000	89 850 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	16	200 000	200 000
Leverantörsskulder		1 077 170	523 414
Skatteskulder		164 014	308 381
Övriga skulder		139 259	92 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 614 103	1 192 526
Summa kortfristiga skulder		3 194 546	2 316 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 900 429	142 168 282
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		90 500 000	90 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Irga 

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. 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 - 12,5 %
Låssystem	10 %

1 Intäkter

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	398 616	391 876
Hysesintäkter bostäder	417 644	508 162
Hysesintäkter lokaler	5 881 308	5 821 187
Hysesintäkter garage	535 680	523 680
Fastighetsskatt	594 403	463 130
Uthyrningsrum	41 000	38 200
Försäkringsersättningar	345 993	17 775
Övriga intäkter	17 157	4 432
	8 231 801	7 768 442

2 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Hiss reparationer och besiktning	16 330	22 071
Hiss service	24 037	16 345
Löpande reparationer	481 302	232 883
Förbättringsarbeten och underhåll utöver plan	952 905	77 559
Reparation tvättstuga	8 390	2 572
Reparation ventilation	64 185	44 924
Trädgårdsreparationer, tidigare år *)	222 866	0
Övriga reparationer/underhåll	21 892	3 372
Periodiskt underhåll **)	1 063 000	0
Reparationer efter brand	403 519	0
	3 258 426	399 726

*) Reparation av damm och tätskikt som tidigare felaktigt bokförts som investering.

**) Det periodiska underhållet består av den del av kostnaderna för utbyte av elinstallationer i trapphuset och byte av dörrar som är upptaget i underhållsplanen.

3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	67 618	73 529
Trädgårdsskötsel	29 966	24 117
Städning	236 862	215 200
El	95 777	94 169
Uppvärmning	687 351	705 480
Vatten	85 678	90 001
Avfallshantering	63 617	61 225
Fastighetsförsäkring	58 622	54 464
Kabel-TV/Bredband	12 185	9 962
Förbrukningsinventarier/material	45 944	36 114
	1 383 620	1 364 261

4 Administrationskostnader

	2013	2012
Kreditupplysning	1 451	169
Porto	1 986	5 616
Revisionsarvode	33 750	21 750
Arvode ekonomisk förvaltning	87 541	85 572
Övriga administrationskostnader	39 553	36 399
Förvaltning extradebiteringar	0	4 847
Juristkostnader	24 932	26 589
Övriga externa tjänster	3 971	10 153
Medlem/föreningsavgifter	0	9 576
Föreningsstämma/medlemsmöten	24 949	25 037
Mäklararvoden	121 150	0
	339 283	225 708

I kostnaden för porto 2012 ingår även hisstelefoner. Fr o m 2013 bokförs dessa under hisskostnader.

5 Styrelsearvoden

	2013	2012
Styrelsearvode	200 518	92 587
Sociala kostnader för arvoden	59 615	28 600
	260 133	121 187

Beloppet för arvode för 2012 är ej rättvisande p g a periodiseringsfel från 2011. Det bokförda arvodet som hör till 2012 uppgår till 174 646 kr.

6 Byggnad

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	68 683 995	68 683 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 683 995	68 683 995
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 393 380	-12 019 700
Årets avskrivningar	-1 373 680	-1 373 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 767 060	-13 393 380
Utgående balans	53 916 935	55 290 615
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	53 200 000
Taxeringsvärden mark	83 000 000	74 000 000
	152 000 000	127 200 000

7 Hissanläggning, ombyggnad av lokal

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 294 909	1 294 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 294 909	1 294 909
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-908 469	-716 746
Årets avskrivningar	-191 723	-191 723
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 100 192	-908 469
Utgående balans	194 717	386 440

8 Fastighetsförbättringar

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	34 688 586	34 688 586
Omklassificeringar	4 188 905	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 877 491	34 688 586
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 097 941	-4 140 586
Årets avskrivningar	-2 153 790	-1 957 355
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 251 731	-6 097 941
Utgående balans	30 625 760	28 590 645

9 Stambyten

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 212 412	16 212 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 212 412	16 212 412
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 210 962	-1 822 060
Årets avskrivningar	-388 902	-388 902
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 599 864	-2 210 962
Akkumulerade nedskrivningar		
ROT-bidrag beslutat 2003	-639 885	-639 885
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-639 885	-639 885
Utgående balans	12 972 663	13 361 565

10 Pågående nyanläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	2 112 243	1 133 163
Omklassificeringar	-5 474 771	0
Investeringar under året	7 502 613	979 080
	4 140 085	2 112 243

11 Låssystem

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	91 251	91 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 251	91 251
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-63 875	-54 750
Årets avskrivningar	-9 125	-9 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 000	-63 875
Utgående balans	18 251	27 376

12 Aktier

	2013-12-31	2012-12-31
Fastum UBC Förvaltning AB (769605-0389) Föreningen äger 33 aktier	49 500	0

13 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Fastum ekonomisk förvaltning kvartal 1	22 398	20 936
Barandkontoret försäkring jan - mars 2014	14 926	13 842
Övriga förutbetalda kostnader	6 000	3 766
Retroaktiv fastighetsskatt för 2013	141 248	0
	184 572	38 544

14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 098 507	5 371 013	2 652 684	-19 096 480	-2 257 282
Upplåtelse	2 224 151	5 490 849			
Omföringar	460 352	-460 352			
Disposition av föregående års resultat			472 000	-2 729 282	2 257 282
Årets resultat					-4 427 559
Belopp vid årets utgång	65 783 010	10 401 510	3 124 684	-21 825 762	-4 427 559

15 Periodiseringsfonder

	2013-12-31	2012-12-31
Avsättning vid tax 2013	0	233 418

16 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Lån 893951, 3 mån bindning, ränta 2,244 %	10 000 000	20 000 000
Lån 893985, ffd 180327, ränta 2,66 %	11 000 000	11 000 000
Lån 037659, ffd 160825, ränta 2,87 %	6 000 000	6 000 000
Lån 269010, ffd 170825, ränta 2,79 %	17 250 000	17 250 000
Lån 268988, ffd 140509, ränta 2,16 %	12 000 000	12 000 000
Lån 269036, ffd 150325, ränta 3,47 %	17 250 000	17 250 000
Lån 828904, 3 mån bindning, ränta 2,14 %	6 350 000	6 550 000
Lån 028590, 3 mån bindning, ränta 2,194 %	10 000 000	0
Avgår kortfristig del	-200 000	-200 000
	89 650 000	89 850 000



17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

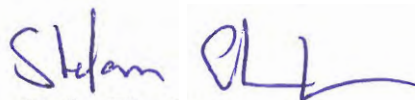
	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda intäkter, inkl förskottsbetald moms	1 098 118	547 742
Fortum fjärrvärme	69 685	91 237
Fortum el	8 642	8 270
Sophämtning	1 628	1 521
Övriga upplupna driftkostnader	15 490	49 076
Upplupna revisionsarvoden	30 000	25 000
Upplupna räntekostnader	304 569	428 023
Upplupna styrelsearvoden o sociala kostnader	85 970	41 658
	1 614 102	1 192 527

Stockholm den

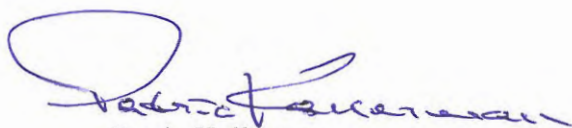
11/3-14



Nils Borg



Stefan Ekerhov



Patric Kallerman



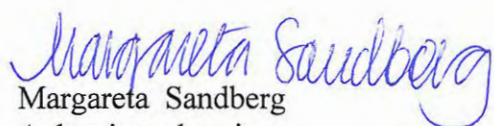
Hans Näsbrandt



Birgitta Rosén

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 14/3 2014



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 2013.

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 2013 och av dess finansiella resultat 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 2013.

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 revisionssed 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 14 mars 2014


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 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.