

# Årsredovisning 2012

## Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf



"Är det möjligt att sticka fred? Knitting peace – Cirkus Cirkör klädde Magnolian och fick människor att skratta och le. Drottninggatan 90 B en kall dag i mars 2013

# Årsredovisning

för

## Brf Islandet Adolf

769605-0389

Räkenskapsåret

2012



Brf Islandet Adolf  
769605-0389

Styrelsen för Brf Islandet Adolf, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## 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 51 bostadsrättslägenheter, 6 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 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

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 påbörjades i liten skala under 2011 och 2012, bl a med fastighetens entrépartier, och kommer till största delen att vara avslutad vid utgången av 2013.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av RBF Städ och Fastighetsservice AB och städningen av Städsam. För den ekonomiska förvaltningen ansvarar Fastum AB (namnbytt från UBC). Andra viktiga entreprenörer är Wasa Ventilation AB som underhåller ventilationsaggregat, Nordstrands Elektriska AB som löpande 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 68 medlemmar.  
Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### *Sammanfattning*

Den starka ekonomiska utvecklingen från 2011 fortsatte under 2012 och vi har förstärkt vår ekonomiska ställning ytterligare genom att rabatter på hyresavtal för lokaler löpt ut och vårt garage haft så gott som full beläggning. Under året har ytterligare lokalhyresavtal förhandlats om till goda villkor och styrelsen bedömer att samtliga lokaler nu hyrs ut till marknadsmässig hyra. Det är också glädjande att föreningen fått en ny hyresgäst till lokalen för den före detta skinnbutiken på Drottninggatan. Företaget är StikkiNikki, som bedriver glasstillverkning och -försäljning.

Totalt sett är föreningens resultat 2012, före avskrivningar och inkomstskatt, nästan 1,9 Mkr, och resultat efter avskrivningar och finansiella poster är planenligt drygt 2 Mkr i förlust. Resultatet före avskrivningar och inkomstskatt är drygt 1 Mkr bättre än förra året medan resultatet efter avskrivningar och skatt är i stort sett detsamma.

#### *Händelser i huset*

2012 var ett lugnt år fram till morgonen före julafton då nagelsalongen på Adolf Fredriks kyrkogata totalförstördes i en brand. Tack och lov blev ingen skadad och branden begränsades till nagelsalongen. Rök och sot spreds dock till en annan butik i huset, och vid närmare kontroll visade det sig att de gamla ventilationskanalerna inte pluggats igen när det nya systemet byggdes för 20-25 år sen. Som en följd av branden fattade styrelsen beslut att brandsäkra butikernas ventilationssystem enligt modern standard. Under våren 2013 har flera brandspjäll installerats och ventilationskanalerna mellan butiker och ventilationsaggregatet i källaren har brandisolerats. De ventilationssystem som föreningen installerat eller renoverat under de senaste fem åren har redan fullgott brandskydd enligt de hårdare krav som gäller när sådana system installeras idag.

En av föreningens hyreslägenheter blev under året tillgänglig för försäljning och såldes i början av 2013. Totalt finns nu sex hyresrättslägenheter 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.

#### *Energi*

Energianvändningen är föreningens enskilt största kostnadspost efter räntor. El och fjärrvärme kostade under 2012 cirka 800 tkr. Fjärrvärmekostnaderna var väsentligt högre 2012 än 2011 (705 tkr mot 538 tkr), och det beror delvis på att förbrukningen var högre på grund av fler kalla dagar 2012 än 2011. Normalårsförbrukningen låg dock still. (Normalårsförbrukningen är en teoretiskt uträknad förbrukning som gör förbrukningen jämförbar år från år, oberoende av om det varit ett kallt eller varmt år.) Generellt sett högre fjärrvärmepriser och en ny taxestruktur från Fortum bidrog också till att kostnaderna ökade.

Det är glädjande att elanvändningen per kvadratmeter minskar. Lägre elpriser och minskad förbrukning har medfört kraftigt sjunkande elkostnader, från 146 tkr 2011 till 94 tkr 2012.

Under året blev den lagstadgade energideklarationen klar. Husets energianvändning ligger enligt deklARATIONEN på 128 kWh/m<sup>2</sup> och år vilket är relativt lågt i förhållande till jämförbara hus av motsvarande typ och byggnadsår. Jämförbara hus beräknas ha en energianvändning på 118-148 kWh/m<sup>2</sup> och år.

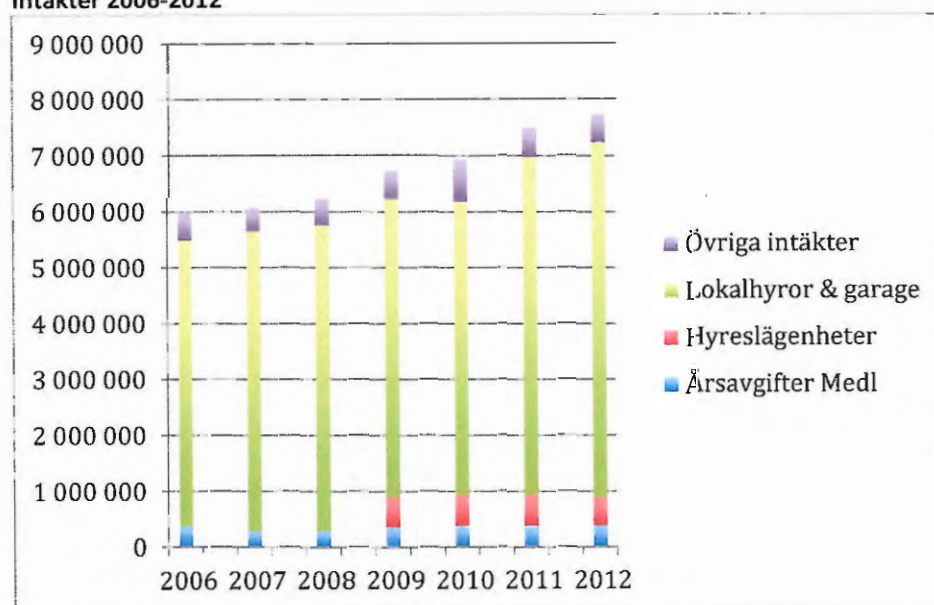
## Styrelsens kommentar till den ekonomiska situationen

### 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 investeras i ventilation och lokalanpassningar så att föreningen förblir en attraktiv hyresvärd. Kvittot på våra insatser kan vi se genom att de årliga intäkterna ökat med knappt 2 Mkr sedan 2006. Ökningen av intäkterna är väsentligt större än utvecklingen av konsumentprisindex. Styrelsen bedömer att samtliga lokaler nu hyrs ut till marknadsmässig hyra.

De ökade lokalintäkterna 2012 berodde främst på full beläggning, på att hyresrabatter löpt ut och till viss del på avtalade indexuppräknings av hyrorna.

Intäkter 2006-2012



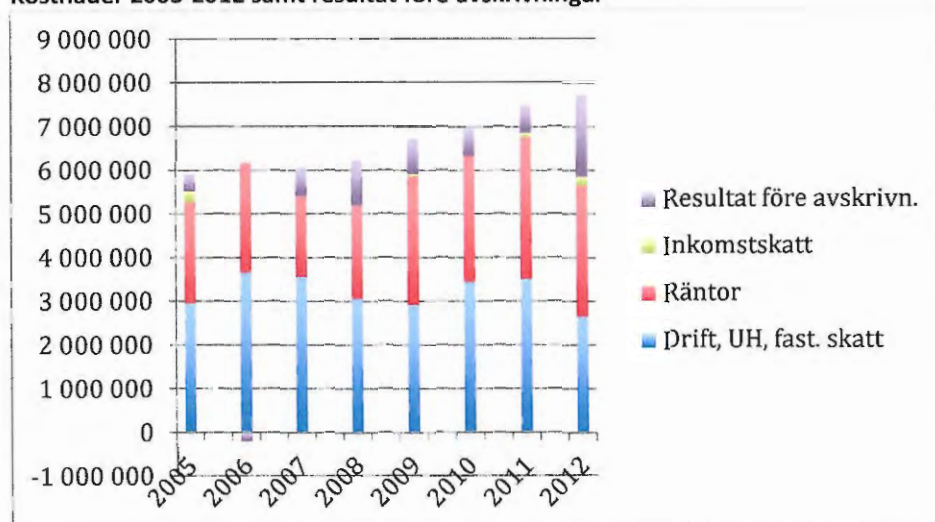
Med tanke på att vi har 11 lokalhyresgäster i olika verksamheter anser styrelsen att risken för större intäktsbortfall är begränsad.

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

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 efter att driftskostnader och räntor betalats.



Kostnader 2005-2012 samt resultat före avskrivningar



### Hur använder föreningen resultatet före avskrivningar?

Under 2012 användes ingen del av överskottet till förbättringar och underhåll utöver plan (vilket i så fall tas upp som en kostnad under innevarande eller påföljande år). Detta är en bidragande anledning till att överskottet är så mycket högre 2012 än 2011.

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.

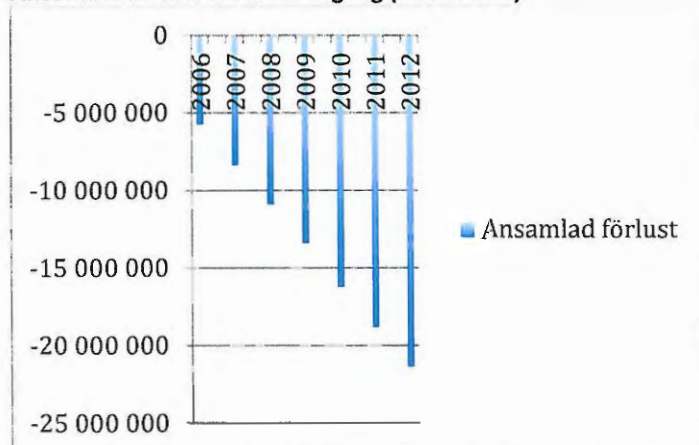
Slutligen har föreningen valt att använda överskottet till amorteringar och uppbyggnad av en buffert. Föreningen har valt att amortera endast 200.000 kronor per år för att istället kunna bygga upp en kassareserv. 2012 var vår genomsnittliga ränta 3,4%, men vi sätter av motsvarande knappt 4,5% ränta till 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 föreningen bildades 2003 för att nu ha planat ut. Lånade medel har uteslutande gått till investeringar och förbättringar av stammar, el, värmesystem, ventilation, hyreslokaler, m.m. Investeringarna samlas i projekt som sedan börjas skrivas 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 amortera långsamt vilket på sikt kommer att minska räntebördan. Dessutom urholkar inflationen långsamt värdet på lånen medan intäkterna fortsätter stiga.

Ansamlad förlust vid årets utgång (2006-2012)



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 hyreslägenheter. Detta begränsar möjligheterna till investeringar.

### Goda utsikter

Föreningen har goda och stabila intäkter, vi har krympt de löpande kostnaderna och föreningen bygger nu 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

	2012	2011	2010	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta i %	3,40	3,59	3,41	3,46	4,77
Lån per kvm bostads- och lokalyta vid årets utgång, kr	16 095	16 130	16 157	15 817	14 924
Fastighetens belåningsgrad i %	63	63	63	62	58
Lån i förhållande till taxeringsvärde i %	71	71	71	81	76
Elkostnad kr/kvm	12	18	18	20	24
Elanvändning kWh/kvm	16	16	16	18	18
Fjärrvärme kr/kvm	88	67	86	78	86
Fjärrvärme kWh/kvm (faktisk)	104	99	125	90	100
Fjärrvärme kWh/kvm (normalår)	104	104	111	99	115

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning. Belåningsgraden 2012 är samma som 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.

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 och 2011 då Fortum ändrat beräkningsmetod.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2012-04-18, 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, avgick på egen begäran 2012-11-23

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 174 646 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 därefter.

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 90.050 Mkr. 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:

balanserad förlust	-19 096 480
årets förlust	-2 257 282
	<b>-21 353 762</b>

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	472 000
i ny räkning överföres	-21 825 762
	<b>-21 353 762</b>

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



## Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>	1		
Årsavgifter		391 876	388 659
Hysesintäkter		6 841 829	6 591 172
Övriga rörelseintäkter		534 737	531 542
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>7 768 442</b>	<b>7 511 373</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	2	-394 355	-667 377
Periodiskt underhåll		0	-358 182
Driftskostnader	3	-1 364 262	-1 269 457
Administrationskostnader	4	-231 078	-394 086
Personalkostnader	5	-121 187	-265 003
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-559 803	-556 214
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-2 670 685</b>	<b>-3 510 319</b>
Avskrivning byggnad		-1 373 680	-1 373 680
Avskrivningar övrigt		-2 547 106	-1 605 877
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-3 920 786</b>	<b>-2 979 557</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 176 971</b>	<b>1 021 497</b>
Ränteintäkter		63 150	11 375
Räntekostnader		-3 062 727	-3 244 469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 031	-10 324
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-3 002 608</b>	<b>-3 243 418</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 825 637</b>	<b>-2 221 921</b>
Avsättning till periodiseringsfond		-233 418	0
Inkomstskatt		-198 227	-102 109
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 257 282</b>	<b>-2 324 030</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	55 290 615	56 664 295
Ombyggnad	7	386 440	578 163
Fastighetsförbättringar	8	28 590 645	30 548 000
Stambyten, värme	9	13 361 564	13 750 467
Mark		38 372 205	38 372 205
Pågående arbete	10	2 112 243	1 133 164
Inventarier och maskiner	11	27 376	36 501
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>138 141 088</b>	<b>141 082 795</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>138 141 088</b>	<b>141 082 795</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		3 430	2 144
Hyses- och avgiftsfordringar		15 170	0
Övriga fordringar		19 549	14 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	38 544	36 345
Avräkningskonto förvaltare		1 277 044	793 434
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 353 737</b>	<b>846 404</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 673 457	2 434 982
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 673 457</b>	<b>2 434 982</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 027 194</b>	<b>3 281 386</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>142 168 282</b>	<b>144 364 181</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		63 098 507	63 098 507
Upplåtelseavgift		5 371 013	5 371 013
Föreningens fond för yttre underhåll		2 652 684	2 538 866
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>71 122 204</b>	<b>71 008 386</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-19 096 480	-16 658 632
Årets resultat		-2 257 282	-2 324 030
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-21 353 762</b>	<b>-18 982 662</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 468 442</b>	<b>52 025 724</b>
<u>Obeskattade reserver</u>			
Periodiseringsfonder	14	233 418	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>233 418</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	89 850 000	90 050 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>89 850 000</b>	<b>90 050 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	15	200 000	200 000
Leverantörsskulder		523 414	229 544
Skatteskulder		308 381	135 503
Övriga skulder		43 687	289 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 240 940	1 433 836
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 316 422</b>	<b>2 288 457</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>142 168 282</b>	<b>144 364 181</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, omnyggnad av lokal	3,33 - 20,00 %
Övriga fastighetsförbättringar	2,44 - 12,5 %
Låssystem	10 %

### 1 Intäkter

	2012	2011
Årsavgifter bostäder	391 876	388 659
Hysesintäkter bostäder	508 162	545 452
Hysesintäkter lokaler	5 821 187	5 549 850
Hysesintäkter garage	523 680	495 870
Fastighetsskatt	463 130	450 952
Uthyrningsrum	38 200	26 700
Övriga intäkter	22 207	53 890
	<b>7 768 442</b>	<b>7 511 373</b>

### 2 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Hiss reparationer och besiktning	22 071	32 410
Hiss service	55 899	40 767
Löpande reparationer	232 883	208 020
Förbättringsarbeten och underhåll utöver plan	0	364 504
Reparation tvättstuga	2 572	11 676
Övriga reparationer/underhåll	80 931	0
Självrisker	0	10 000
	<b>394 356</b>	<b>667 377</b>

### 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel	73 529	96 627
Trädgårdsskötsel	24 117	15 112
Städning	215 200	204 242
El	94 169	146 190
Uppvärmning	705 480	538 515
Vatten	90 001	81 358
Avfallshantering	61 225	67 148
Fastighetsförsäkring	54 464	51 432
Kabel-TV/Bredband	9 962	10 622
Förbrukningsinventarier/material	36 114	58 211
	<b>1 364 261</b>	<b>1 269 457</b>

#### 4 Administrationskostnader

	2012	2011
Kreditupplysning	169	328
Hisstelefoner och porto	10 986	10 430
Revisionsarvode	21 750	27 075
Arvode ekonomisk förvaltning	85 572	83 455
Övriga administrationskostnader	36 399	39 520
Förvaltning extradebiteringar	4 847	3 780
Juristkostnader	26 589	67 417
Övriga externa tjänster	10 153	122 104
Medlem/föreningsavgifter	9 576	7 960
Föreningsstämma/medlemsmöten	25 037	32 017
	<b>231 078</b>	<b>394 086</b>

#### 5 Styrelsearvoden

	2012	2011
Styrelsearvode	92 587	169 829
Övriga arvoden	0	8 205
Sociala kostnader för arvoden	28 600	86 969
	<b>121 187</b>	<b>265 003</b>

Skillnaden i storleken på styrelsearvoden mellan åren beror på en felaktig upplupen kostnad i 2011 års årsredovisning. Det bokförda arvodet som hör till 2012 uppgår till 174 646 kr.

#### 6 Byggnad

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	68 683 995	68 683 995
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 683 995</b>	<b>68 683 995</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 019 700	-10 646 020
Årets avskrivningar	-1 373 680	-1 373 680
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 393 380</b>	<b>-12 019 700</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>55 290 615</b>	<b>56 664 295</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 av lokal

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 294 909	1 294 909
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 294 909</b>	<b>1 294 909</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-716 746	-525 023
Årets avskrivningar	-191 723	-191 723
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-908 469</b>	<b>-716 746</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>386 440</b>	<b>578 163</b>

### 8 Fastighetsförbättringar

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	34 688 586	25 246 286
Inköp	0	9 442 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 688 586</b>	<b>34 688 586</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 140 586	-3 124 459
Årets avskrivningar	-1 957 355	-1 016 127
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 097 941</b>	<b>-4 140 586</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>28 590 645</b>	<b>30 548 000</b>

### 9 Stambyten

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 212 412	16 212 412
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 212 412</b>	<b>16 212 412</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 822 060	-1 433 158
Årets avskrivningar	-388 902	-388 902
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 210 962</b>	<b>-1 822 060</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>		
ROT-bidrag beslutat 2003	-639 885	-639 885
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-639 885</b>	<b>-639 885</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>13 361 565</b>	<b>13 750 467</b>

### 10 Pågående nyanläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	1 133 163	9 753 758
Omklassificeringar	0	-9 442 300
Investeringar	979 080	821 705
	<b>2 112 243</b>	<b>1 133 163</b>

### 11 Låssystem

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	91 251	91 251
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>91 251</b>	<b>91 251</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-54 750	-45 625
Årets avskrivningar	-9 125	-9 125
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-63 875</b>	<b>-54 750</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>27 376</b>	<b>36 501</b>

### 12 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
UBC ekonomisk förvaltning kvartal 1	20 936	21 024
comhem kvartal 1	3 766	2 383
Barandkontoret försäkring jan - mars 2013	13 842	12 938
	<b>38 544</b>	<b>36 345</b>

### 13 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	63 098 507	5 371 013	2 538 866	-16 658 632	-2 324 030
Disposition av föregående års resultat			113 818	-2 437 848	2 324 030
Årets resultat					-2 257 282
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 098 507</b>	<b>5 371 013</b>	<b>2 652 684</b>	<b>-19 096 480</b>	<b>-2 257 282</b>

### 14 Periodiseringsfonder

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Avsättning vid tax 2013	233 418	0

### 15 Långfristiga skulder

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Lån 893951, ffd 130925, ränta 4,39 %	20 000 000	20 000 000
Lån 893985, 3 mån bindning, ränta 2,174 %	11 000 000	11 000 000
Lån 037659, ffd 160825, ränta 2,87 %	6 000 000	6 000 000
Lån 269010, 3 mån bindning, ränta 2,79 %	17 250 000	17 250 000
Lån 268988, 3 mån bindning, ränta 2,218 %	12 000 000	12 000 000
Lån 269036, ffd 150325, ränta 3,47 %	17 250 000	17 250 000
Lån 828904, ffd 131125, ränta 4,04 %	6 550 000	6 750 000
Avgår kortfristig del	-200 000	-200 000
	<b>89 850 000</b>	<b>90 050 000</b>

Räntan för lånen med 3 månaders bindning är den som gällde 2012-12-31.



## 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda intäkter	596 156	614 391
Fortum fjärrvärme	91 237	80 321
Fortum el	8 270	7 557
Sophämtning	1 521	2 400
Övriga upplupna driftkostnader	49 076	13 450
Upplupna revisionsarvoden	25 000	32 000
Upplupna räntekostnader	428 023	472 950
Upplupna styrelsearvoden	32 703	161 734
Beräknade upplupna sociala kostnader	8 955	49 034
	<b>1 240 941</b>	<b>1 433 837</b>

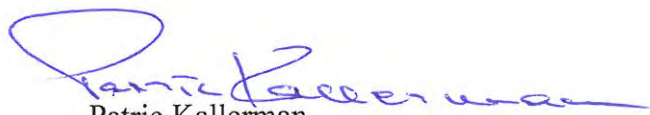
Stockholm den



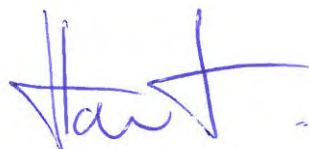
Nils Borg  
Ordförande



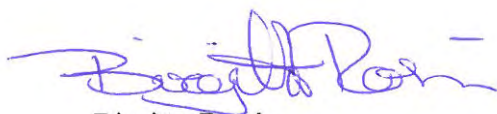
Stefan Ekerhov



Patric Kallerman



Hans Näsbrandt



Birgitta Rosén

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2013  
KPMG AB



Margareta Sandberg  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Islandet Adolf för år 2012.

#### *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*

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 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 Brf Islandet Adolfs finansiella ställning per den 31 december 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Islandet Adolf för år 2012.

#### *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*

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 Bostadsrättslagen.

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 styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

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

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

#### *Uttalanden*

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

Falun den 15 april 2013

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.

### *Belåningsgrad*

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

### *Tillgång*

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

### *Anläggningstillgång*

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

### *Omsättningstillgång*

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

### *Avräkningskonto förvaltare*

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

### *Kassa och bank*

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

### *Fordringar*

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

### *Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt*

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

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

### *Eget kapital*

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

### *Avsättning*

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

### *Fond för yttre underhåll*

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

### *Fond för inre underhåll*

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



### *Skuld*

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

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

### *Upplupen kostnad och förutbetald intäkt*

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

### *Balansomslutning*

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

### *Ställda säkerheter*

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

### *Ansvarsförbindelser*

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

### *Noter*

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

### *Räkenskapsår*

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

### *Periodisering*

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