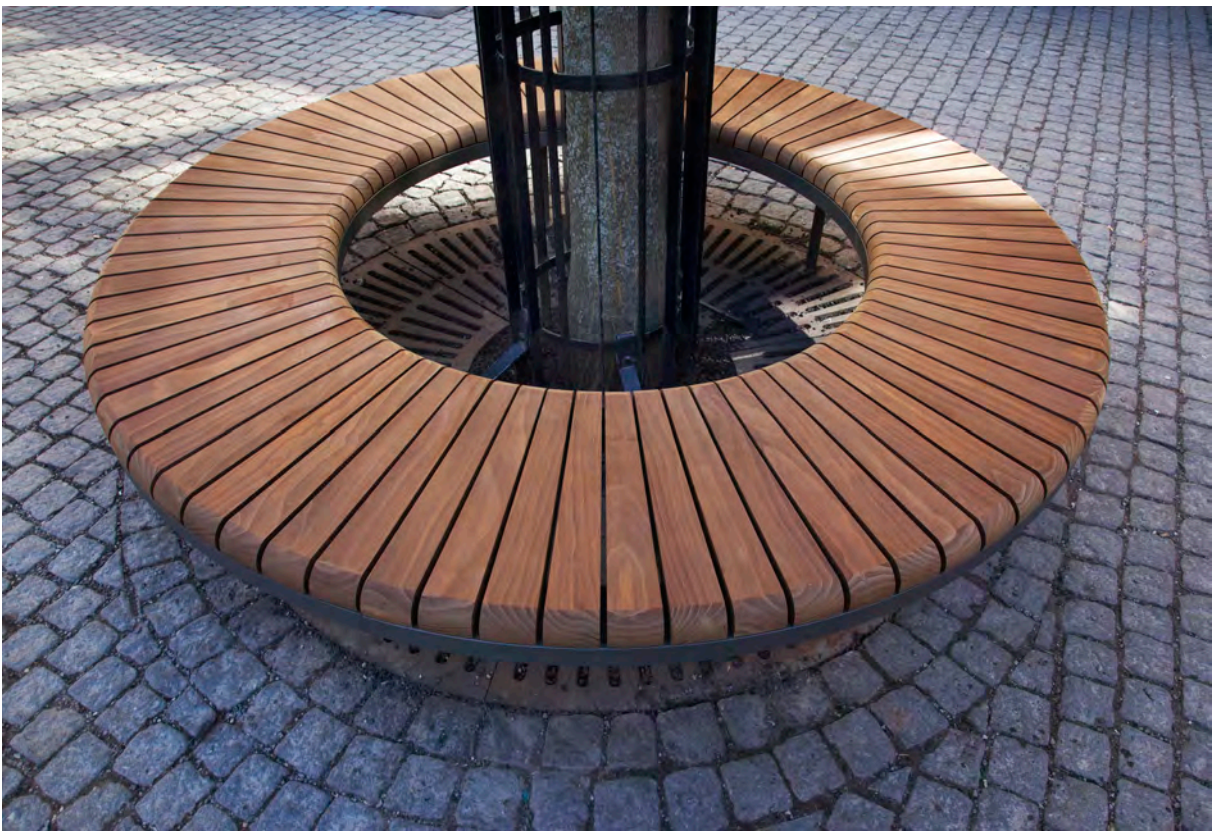


Årsredovisning 2017



Nya bänkar på Peter Weiss Plats. Foto; Paul Knispel

Bostadsrättsföreningen
Islandet Adolf

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf

769605-0389

Räkenskapsåret

2017



Brf Islandet Adolf
769605-0389

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är en "oäkta bostadsrättsförening" (oäkta bostadsföretag) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 6 våningar. Vid årets slut fanns totalt 56 bostadsrättslägenheter, 1 hyreslägenhet, 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 164,0 Mkr varav markvärdet var 91,0 Mkr och byggnaden 73,0 Mkr. Bostadsdelen taxerades till 100,0 Mkr och lokaldelen till 64,0 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.

Vatten, avlopp, värme, ventilation

Drottninggatan 90A är stambytt 2005. Delar av stammarna i 90B och Adolf Fredrik 15 är bytta under 80- och 90-tal, och föreningen har nyligen genomfört relining i några avloppsstammar. Samtliga avloppsstammar och färskvattenledningar i källaren och under bottenplattan är bytta med undantag för några få avloppsledningar under bottenplattan som har relinats.

Värmeledningar i källaren byttes 2007 och termostatventiler och nya styrventiler installerades i systemet. Efter injustering 2008 minskades husets värmebehov kraftigt. Under 2017 ökade dock värmekostnaderna, troligen p g a av att Lammhults Möbel AB tog sin lokal i besittning med högre värmestandard än tidigare. Ett modernt styrsystem för ventilation och värme installerades 2008, vilket har uppgraderats kontinuerligt.

Lägenheternas ventilationskanaler och skorstenar tätades 2008 och nya ventilationsaggregat installerades. Den senaste obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, för lägenheterna gjordes 2017.

Flera av lokalernas ventilation har renoverats löpande och nya ventilationsaggregat installerats. Lokalernas ventilation har idag genomgående hög standard.

Ytskikt i trapphus, källare, varuintag/sopgång och garage

Renovering av de Q-märkta trapphusen och entréerna påbörjades i liten skala under 2011 och slutfördes under 2014. I källaren renoverades även förrådsutrymmena och källargångar under perioden 2014–2016. Undercentralen renoverades 2015. Varuintaget till den lokal som idag inhyser Espresso House, tillika föreningens sopkorridor med tillhörande soprum, totalrenoverades 2016–2017 med plåtinklädnad och målning. Garagets golv och ytskikt renoverades 2016.

El och fiberanslutning

Som en del av renoveringsarbetena har i stort sett alla elstammar för fastighetsel bytts ut i trapphus, källare och hissmaskinrum. Elstigare till och eldragningar i samtliga lägenheter byttes 2005. Elcentraler och eldragningar i samtliga lokaler har bytts och då har även elstigare bytts ut. All belysning i gemensamma utrymmen är sedan 2016–2017 energisnål LED-belysning som försetts med närvarostyrning (förutom garagets belysning som byttes redan 2008). Ny belysning installerades på terrasserna under 2017. Huvudparten av elarbetena i fastigheten avslutades under våren 2017. Fiberanslutning till samtliga lägenheter och lokaler installerades 2014 och föreningen äger fastighetens fibernät.

Fasader, terrasser och lanterniner

2006 renoverades fasaderna mot innergården. Gatuplanets fönster och fasader mot gatan renoverades 2006 med kompletterande underhålls- och reparationsarbeten 2015 och 2016. Flera av butikernas fönster har försetts med energiglas. Kafélokalen och glassbutiken har fått öppningsbara fönster.

Sommaren 2015–2016 renoverades de gemensamma terrassernas stål- och glaspartier inklusive räcken. Under våren 2018 renoveras samtliga balkongräcken och återstående räcken på privata bostadsterrasser planeras åtgärdas senare under 2018. Fasadpartierna på den stora gemensamma terrassen renoverades 2016 och fasaderna på den lilla gemensamma terrassen planeras att renoveras inom något år.

Hösten 2016–våren 2017 totalrenoverades tre lanterniner på gården. Sidorna på samtliga lanterniner och deras övergång till bjälklagets tätskikt kommer att renoveras då trädgården renoveras inom de närmaste åren.

Låssystem

Under 2015 och 2016 uppgraderades husets låssystem och alla dörrar i skalskyddet har försetts med digital läsare och cylinder så att borttappade nycklar lätt kan spärras. I samband med uppgraderingen har flera dörrar försetts med automatisk dörröppning.

Brandskyddsåtgärder

Efter en brand i en av föreningens lokaler strax före julen 2012 har brandskyddet förbättrats i två av husets ventilationssystem som försörjer butiker och lokaler. Ventilationssystemen uppfyllde redan innan branden gällande standard, men föreningen valde att förstärka skyddet ytterligare genom brandisolering av ventilationskanaler och installation av ett flertal brandspjäll för att skapa mindre och säkrare brandceller. Ytterligare brandskyddsåtgärder gjordes i samband med

renoveringen av den stora lokal som iordningställdes för Lammhults Möbel AB samt i samband med att en ny tandläkare tog över praktiken i huset våren 2017.

Viktiga entreprenörer och konsulter

Fastighetsskötseln har under året skötts av RBF Städ- och Fastighetsservice AB och städningen av Cleaning Stockholm AB. För den ekonomiska förvaltningen ansvarar Fastum AB. Andra viktiga entreprenörer är Wasa Ventilation AB och Nordstrands Elektriska AB. Firma Byggservice Int genomför löpande underhålls- och reparationsarbeten. Skölds Bygg & Smide Entreprenad AB anlitas för stål- och smidesarbeten (t ex balkongräcken och glaspartier). Juristfirman Urban Wiman AB bistår föreningen i avtalsrättsliga och andra juridiska frågor.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar. Under året har 3 medlemmar utträtt ur föreningen och 4 medlemmar inträtt i föreningen vid 2 överlåtelser. Under året har föreningen inte haft några anställda.

I och med föreningens skattemässiga status som oäkta bostadsrättsförening förmånsbeskattas föreningens medlemmar för mellanskillnaden mellan den av Skatteverket bedömda marknadshyran och den faktiska årsavgiften. Hösten 2015 avskaffades lättnadsregler för denna beskattning varför föreningens medlemmar förmånsbeskattas från och med inkomståret 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens intäkter är fortsatt mycket goda. Hyresavtalen för samtliga lokaler bedöms vara marknadsmässiga. Kassaflödet är starkt och likviditeten god.

Händelser i huset under året

Två lokaler har bytt hyresgäster under året. Ehrensträhle DDB sade upp den stora kontorslokalen på plan 1. Denna lokal togs över av Lammhults Design Group och ska användas för några av koncernens dotterbolag. Bytet genomfördes utan vakanser och hyresrabatt. Tandläkare Anerfält överlät redan i december 2016 sin lokal till en annan tandläkare, vilken tillträdde 1 april 2017.

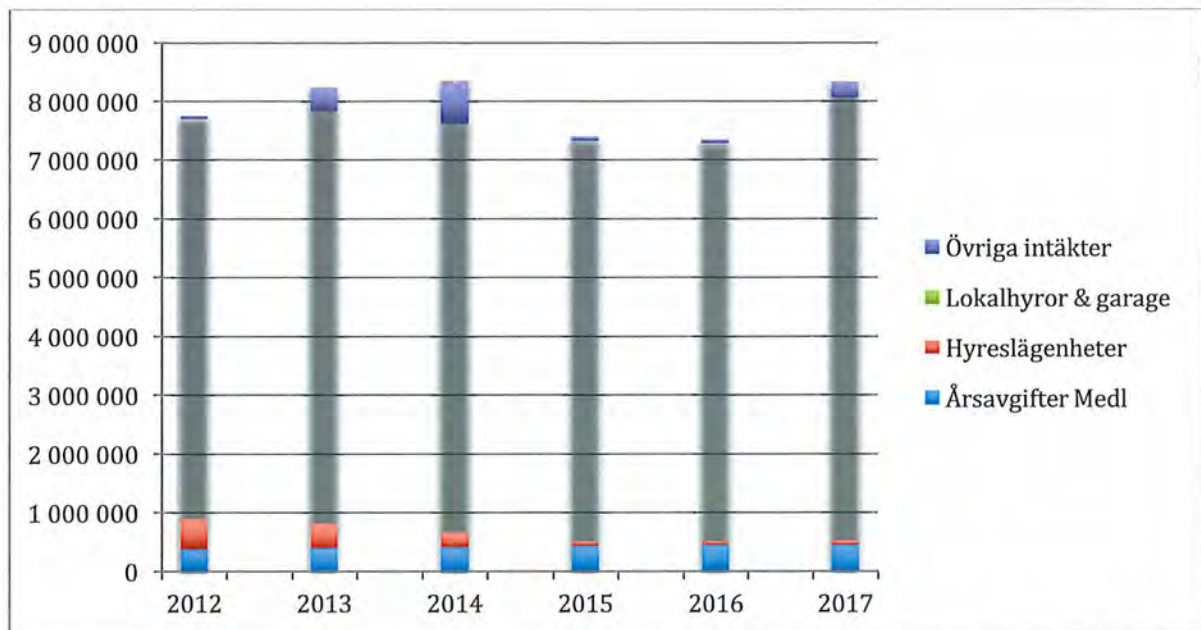
Styrelsens kommentar till den ekonomiska situationen

Intäkter

Föreningen har goda och stabila intäkter. Det är värt att notera att endast cirka 5 % av föreningens intäkter kommer från medlemmarnas avgifter. Cirka 91 % av intäkterna kommer från lokaler och garage och är således konkurrensutsatta. Den kvarvarande hyreslägenheten bidrar med endast 1 % av intäkterna. Övriga intäkter står för endast drygt 3 % av de totala intäkterna. Styrelsen bedömer att samtliga lokaler hyrs ut till marknadsmässig hyra. Risken för hyresförluster är dessutom väl spridd.



Intäkter 2012-2017

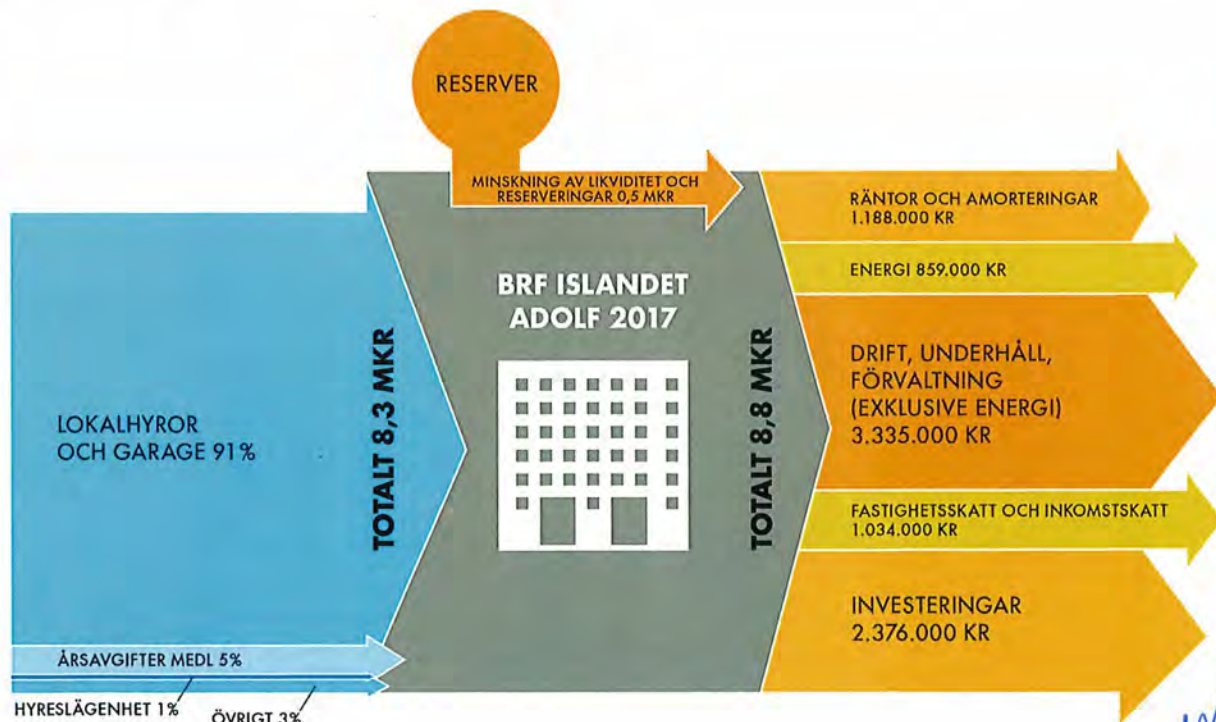


Lokalintäkterna 2015 och 2016 var lägre på grund av hyresrabatter som nu löpt ut. Under 2017 erhöles ett avtalsenligt skadestånd på grund av ett lokalavtal som sades upp i förtid (övriga intäkter).

Varifrån kommer pengarna – och hur används de?

Följande bild ger en översikt över hur intäkter och kostnader fördelas. Bilden är en förenkling och stämmer inte exakt med årsredovisningens formella kassaflödesanalys, men ger ändå en god bild av intäkter och utgifter. 2017 var utgifterna, inklusive investeringar, cirka 0,5 Mkr större än intäkterna. Föreningen använde alltså en del av sina reserver till investeringar.

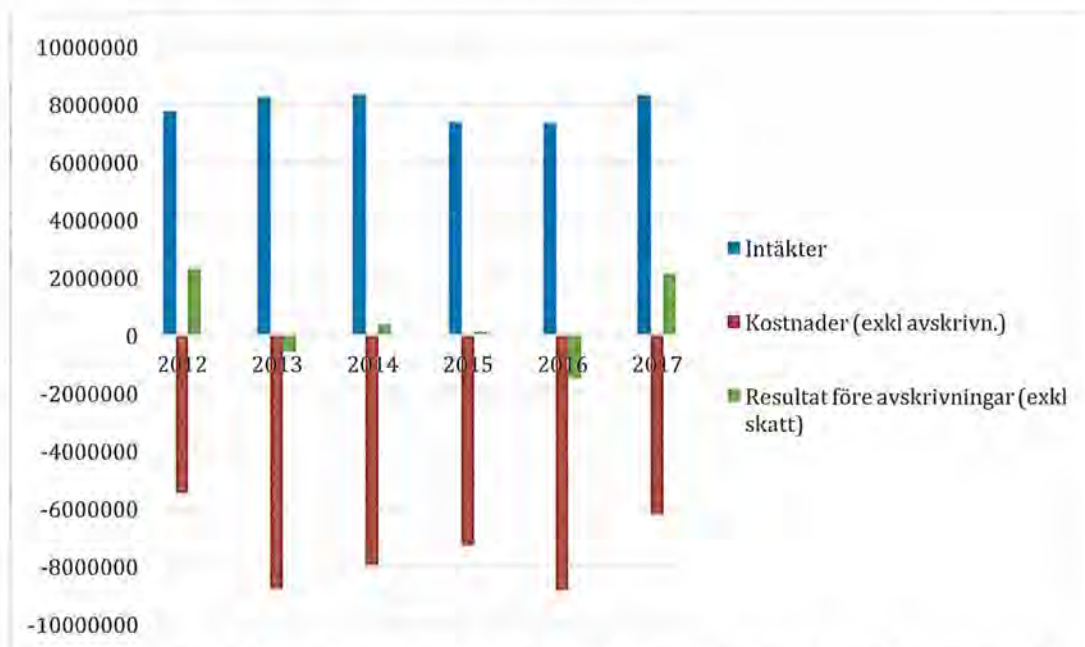
Kassaflöde 2017 – illustration



Resultat före avskrivningar och inkomstskatt

2016 var resultatet före avskrivningar negativt på grund av de stora renoveringsarbeten som genomfördes i kombination med en hyresrabatt till en lokalhyresgäst, men 2017 var resultatet före avskrivningar åter positivt.

Intäkter, kostnader och resultat (ej beaktat avskrivningar och inkomstskatt) 2012-2017



Ovan redovisas samlade intäkter och kostnader samt årets resultat (ej beaktat avskrivningar och inkomstskatt), till skillnad från årsredovisningens formella uppställning där detta eventuella överskott inte framgår som en tydlig post.

Löpande kostnader

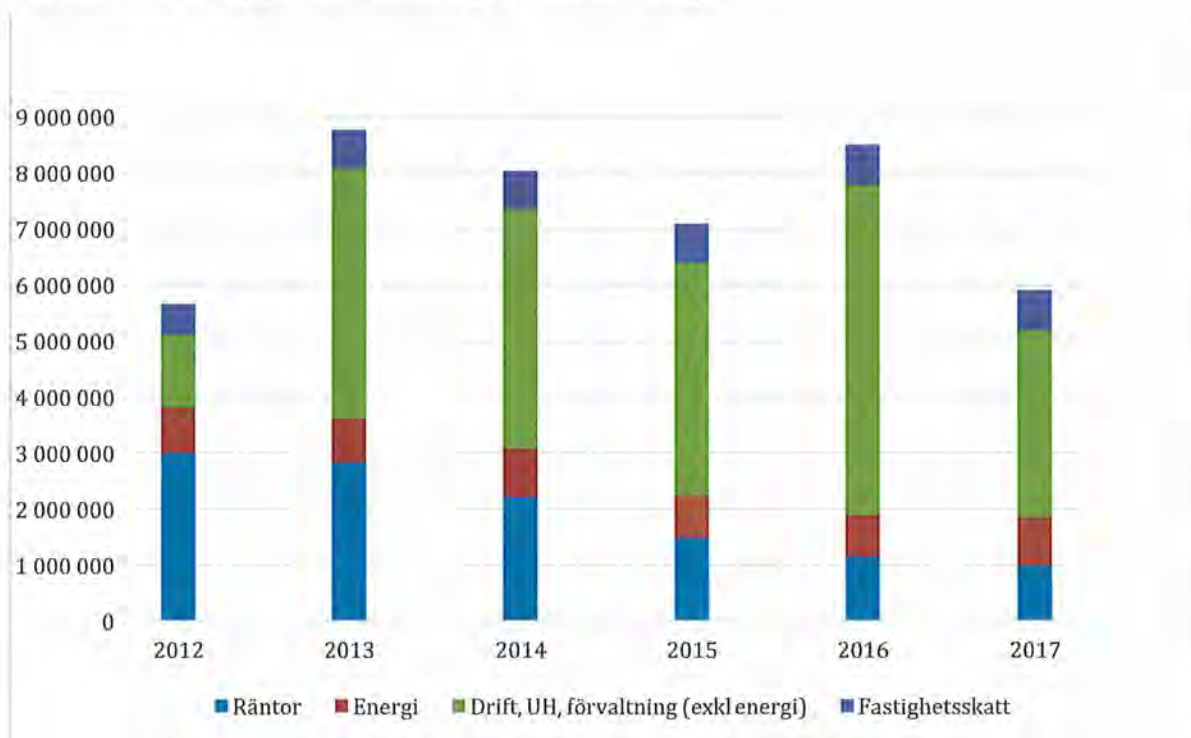
Tidigare var räntor och energi resultaträkningens enskilt största kostnadsposter. En större del av åtgärderna i huset bokas sedan 2013 som underhåll och reparationer direkt mot resultatet samtidigt som räntorna är mycket låga. Detta har medfört att kostnadsposten drift, underhåll och förvaltning markant ökat och att kostnadsposten räntor avsevärt minskat.

Räntekostnaderna var som högst 2011 med ett räntenetto på -3,2 Mkr. Under 2017 var räntenettet lägre än -1,0 Mkr. De lägre räntekostnaderna möjliggör tidigarelagda renoverings- och underhållsåtgärder.

Föreningen amorterar enligt plan blygsamma 200 tkr/år, men under 2015 användes 13 Mkr av de likvida medel som kommit in genom försäljningar av hyresrätter till extra amorteringar. Föreningen har för avsikt att åter bygga upp en kassareserv för oförutsedda utgifter och eventuella räntehöjningar.

Energikostnaderna låg för tio år sedan på drygt en miljon kronor och ligger idag på drygt 850 tkr. Husets så kallade normalårsförbrukning för värme sjönk kraftigt fram till 2010 och låg sedan still fram till 2015 då förbrukningen åter ökade. Fjärrvärmekostnaderna har ökat, vilket inte bara beror på ökad förbrukning. Lägre elpriser och minskad förbrukning har medfört lägre elkostnader de senaste åren, från 146 tkr år 2011 till drygt 89 tkr år 2017. Investeringar i närvarostyrning samt energisnål belysning i trapphus och källare under 2016 bidrog till att sänka förbrukningen ytterligare något under 2017.

Kostnader 2012-2017 (ej beaktat avskrivningar och inkomstskatt)



Investeringar, avskrivningar och underskott

Föreningen har idag drygt 76 Mkr i skulder. Skulderna ökade inledningsvis kraftigt efter att föreningen bildades år 2003 men har sedan år 2010 åter minskat. Över 75 Mkr har investerats i fastighetens status sedan den köptes av föreningen. 2015 amorterades över 13 Mkr. Föreningen avser inte låna mer och finansierar alla investeringar med överskottet från verksamheten.

Goda utsikter

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

Nyckeltal - flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning hyror och avgifter, tkr	8 054	7 291	7 339	7 626	7 828
Soliditet i %	45,11	45,72	47,64	39,72	35,96
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 450	-4 892	-3 318	-3 140	-4 224
Resultat efter finansiella poster exkl avskrivn., tkr	1 135	-1 144	307	308	-1 043
Genomsnittlig skuldränta i %	1,28	1,52	1,79	2,41	3,23
Lån/kvm bostads- och lokalyta vid årets utgång, kr	13 619	13 655	13 691	16 050	16 059
Fastighetens belåningsgrad i %	54	52	51	58	64
Lån i förhållande till taxeringsvärde i %	46	46	50	59	59
Elkostnad, kr/kvm	11	11	11	11	12
Elanvändning, kWh/kvm	14	15	16	15	15
Fjärrvärme, kr/kvm	95	89	81	82	85
Fjärrvärme, kWh/kvm (normalår)	115	104	102	99	97

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

föreningens balansomslutning. Under 2015 gjordes stora amorteringar vilket minskade belåningsgraden. För nyckeltal gällande energi används byggnadens uppvärmda yta enligt boverkets regler för energideklaration (ATemp), vilken skiljer sig från den taxerade ytan. All el är fastighetsel.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-03-28 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Nils Borg	Ordförande
Birgitta Rosén	Ledamot, vice ordförande
Hans Näsbrandt	Ledamot
Margareta Grass	Ledamot
Ingegärd Gyllenswärd	Ledamot
Katarina Estève	Ledamot
Gunnar Arnoldsson	Suppleant
Göran Neckmar	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Sandberg, KPMG AB.

Valberedning


Lena Silén, sammankallande
Per-Anders Pehrsson
Hanna Mörtsell

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 76,0 Mkr. Beloppet är fördelat på 8 lån hos Swedbank Hypotek. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not. 

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	71 401 378	27 583 142	2 433 157	-30 104 706	-4 551 229
Disposition av föregående års resultat			49 693	-4 600 922	4 551 229
Årets resultat					-2 267 982
Belopp vid årets utgång	71 401 378	27 583 142	2 482 850	-34 705 627	-2 267 982

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-34 705 627
årets förlust	-2 267 982
	-36 973 609

behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	472 000
ur yttre fonden ianspråk tas	-580 122
i ny räkning överföres	-36 865 487
	-36 973 609

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		440 224	440 224
Hysesintäkter	1	7 613 771	6 850 321
Övriga rörelseintäkter	2	278 586	59 459
Summa nettoomsättning		8 332 581	7 350 004
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-1 206 936	-3 816 085
Periodiskt underhåll	3	-580 122	-422 307
Driftskostnader	4	-1 679 390	-1 566 466
Administrationskostnader	5	-444 152	-570 303
Arvoden med tillhörande kostnader	6	-283 664	-264 295
Fastighetsskatt/avgift		-714 955	-712 276
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 909 219	-7 351 731
Avskrivningar		-3 884 873	-3 748 538
Summa avskrivningar		-3 884 873	-3 748 538
Rörelseresultat		-461 511	-3 750 265
Resultat från finansiella poster			
Resultat från aktier och andelar		16 500	4 620
Ränteintäkter		0	13 170
Räntekostnader på fastighetslån		-1 004 233	-1 159 879
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488	0
Summa kapitalnetto		-988 221	-1 142 090
Resultat efter finansiella poster		-1 449 733	-4 892 355
Bokslutsdispositioner		-499 550	0
Resultat före skatt		-1 949 283	-4 892 355
Skatt på årets resultat	7	-318 699	341 126
Årets resultat		-2 267 982	-4 551 229

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	100 800 667	100 739 850
Mark	8	38 372 205	38 372 205
Inventarier	9	292 261	340 971
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	129 632	1 650 604
Summa materiella anläggningstillgångar		139 594 765	141 103 630
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	0	49 500
Uppskjuten skattefordran	12	1 837 653	1 826 649
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 837 653	1 876 149
Summa anläggningstillgångar		141 432 418	142 979 779
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 453	0
Övriga fordringar	13	28 796	147 356
Aktuell skattefordran		0	45 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	51 661	56 101
Avräkningskonto förvaltare		1 853 895	1 033 042
Summa kortfristiga fordringar		1 938 805	1 281 969
<i>Kassa och bank</i>		94 231	1 746 484
Summa omsättningstillgångar		2 033 036	3 028 453
SUMMA TILLGÅNGAR		143 465 454	146 008 232

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 984 520	98 984 520
Fond för yttre underhåll		2 482 850	2 433 157
Summa bundet eget kapital		101 467 370	101 417 677
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-34 705 627	-30 104 706
Årets resultat		-2 267 982	-4 551 229
Summa fritt eget kapital		-36 973 609	-34 655 935
Summa eget kapital		64 493 761	66 761 742
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		-499 550	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	76 000 000	76 200 000
Summa långfristiga skulder		76 000 000	76 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	200 000	200 000
Leverantörsskulder		551 025	2 031 695
Aktuella skatteskulder		286 912	0
Övriga skulder	16	359 428	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 074 778	814 795
Summa kortfristiga skulder		2 472 143	3 046 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 465 454	146 008 232

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 449 733	-4 892 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	3 868 373	3 748 538
Betald skatt		2 679	21 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 421 319	-1 122 392
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 453	3 025
Förändring av kortfristiga fordringar		123 000	-119 571
Förändring av leverantörsskulder		-1 480 670	1 618 073
Förändring av kortfristiga skulder		619 411	-551 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 678 607	-171 924
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 376 007	-2 679 315
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		66 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 310 007	-2 679 315
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder		-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-200 000
Årets kassaflöde		-831 400	-3 051 239
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början			
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		2 779 525	5 830 764
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		1 948 125	2 779 525



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Inventarier

10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	100 år
Stomkompletteringar, innerväggar mm	20 - 40 år
Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm	20 - 40 år
Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm	20 - 30 år
Inre ytskikt, maskinell utrustning	8 - 15 år

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.



Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

M

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, hyror och avgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Resultat efter finansiella poster

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

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala låneskulden.

Fastighetens belåningsgrad

Låneskulden i förhållande till balansomslutningen.

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2017	2016
Bostäder	78 696	78 384
Lokaler	7 029 495	6 273 497
Garage	505 580	498 440
	7 613 771	6 850 321

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Gästlägenhet	47 100	39 550
Övrigt	11 486	9 483
Försäkringsersättning	0	10 426
Erhållna skadestånd	220 000	0
	278 586	59 459

Not 3 Periodiskt underhåll

	2017	2016
Underhåll källarutrymmen	345 397	0
Underhåll terrass	137 521	0
Underhåll ventilation	0	298 761
Underhåll värme	0	61 454
Övrigt	97 204	62 092
	580 122	422 307

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	82 759	61 862
Trädgårdsskötsel	51 669	27 261
Städning	305 223	275 062
Hisskostnader	24 763	21 033
El	89 672	91 081
Värme	768 885	713 459
Vatten och avlopp	107 766	102 392
Avfallshantering	118 140	102 831
Försäkringskostnader	69 872	65 788
Kabel-tv	12 416	10 038
Förbrukningsinventarier	33 404	75 359
Förbrukningsmaterial	14 821	20 300
	1 679 390	1 566 466

Not 5 Administrationskostnader

	2017	2016
Föreningsgemensamma kostnader	35 449	19 229
Revisionsarvode	23 451	29 350
Ekonomisk förvaltning	98 728	96 981
Bankkostnader	0	2 500
Konsultarvoden	191 289	259 358
Juridisk konsultation	32 542	24 000
Övriga poster	62 693	44 322
Ritningsarkiv	0	94 563
	444 152	570 303

Not 6 Arvoden med tillhörande kostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	69 382	138 308
Övriga arvoden	183 737	77 982
Sociala avgifter	30 545	48 005
	283 664	264 295

Not 7 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Aktuell skattekostnad	-329 703	0
Uppskjuten skatt	11 004	341 126
	-318 699	341 126

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	137 179 055	135 316 093
Omklassificeringar	3 896 980	1 862 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 076 035	137 179 055
Ingående avskrivningar	-36 439 205	-32 739 377
Årets avskrivningar	-3 836 163	-3 699 828
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 275 368	-36 439 205
Bokfört värde mark	38 372 205	38 372 205
Summa bokfört värde mark	38 372 205	38 372 205
Utgående redovisat värde	139 172 872	139 112 055
Taxeringsvärden byggnader	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärden mark	91 000 000	91 000 000
	164 000 000	164 000 000

Not 9 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	578 352	578 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	578 352	578 352
Ingående avskrivningar	-237 381	-188 671
Årets avskrivningar	-48 710	-48 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-286 091	-237 381
Utgående redovisat värde	292 261	340 971

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	1 650 604	834 251
Omklassificeringar aktiveringar	-3 896 980	-1 862 962
Omklassificeringar reparation och underhåll	-521 527	-716 127
Investeringar under året	2 897 535	3 395 442
	129 632	1 650 604

M

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 500	49 500
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	49 500	49 500
Avgående tillgångar	-49 500	0
Summa avgående tillgångar	-49 500	0
Redovisat värde vid årets slut	0	49 500

Not 12 Uppskjuten skattefordran

	2017-12-31	2016-12-31
Temporär skillnad avseende byggnader och mark	1 837 653	1 606 833
Uppskjuten fordran på underskottsavdrag	0	219 816
1 837 653	1 826 649	

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Byggnader	100 800 667	109 153 632	8 352 965
	100 800 667	109 153 632	8 352 965

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattkonto	23 256	29 605
Momsfordran	0	117 751
Att vidarefakturera	5 540	0
28 796	147 356	

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastum, arvode kvartal 1	27 562	24 682
Brandkontoret, försäkring jan - mars	17 746	16 634
Com hem, kabel-TV kvartal 1	0	2 463
Hissen, serviceavtal jan - juni	6 353	6 352
Bostadsrätterna medlemsavgift	0	5 970
51 661	56 101	

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek, 268988	0,459	3 mån	7 700 000	7 900 000
Swedbank Hypotek, 932238	1,14	2019-01-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek, 269036	0,247	3 mån	7 250 000	7 250 000
Swedbank Hypotek, 028590	0,367	3 mån	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 893951	0,367	3 mån	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 893985	2,66	2018-03-27	11 000 000	11 000 000
Swedbank Hypotek, 037659	1,11	2020-08-25	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek, 269010	1,67	2021-08-25	17 250 000	17 250 000
Avgår kortfristig del			-200 000	-200 000
			76 000 000	76 200 000

För lån med 3 månaders bindningstid redovisas räntan 2017-12-31.
Förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen: 30 250 000 kr
Förfaller senare än fem år från balansdagen: 0 kr

Not 16 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Momsskuld	359 428	0
	359 428	0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	123 766	170 960
Styrelsearvoden	45 505	77 092
Beräknade sociala avgifter	13 711	18 178
Förutbetalda intäkter, exkl förskottsbetaId moms	720 452	415 463
Fortum fjärrvärme dec	97 637	76 754
Fortum el dec	7 213	7 696
Övriga upplupna driftkostnader	38 494	18 652
Revisionskostnader	28 000	30 000
	1 074 778	814 795

Not 18 Justeringsposter i kassaflödesanalysen

	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivningar	3 884 873	3 748 538
Reavinst vid försäljning av aktier	-16 500	0
	3 868 373	3 748 538

Not 18 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	90 500 000	90 500 000
	90 500 000	90 500 000

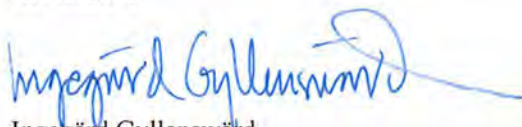
Stockholm 2018-04-06



Nils Borg
Ordförande



Birgitta Rosén



Ingegärd Gyllenswärd



Hans Näsbrandt



Margareta Grass



Katarina Estève

Min revisionsberättelse har lämnats 12/4 2018



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den 12 april 2018



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor