

# Årsredovisning 2015



Bostadsrättsföreningen  
Islandet Adolf

# Årsredovisning

för

## Brf Islandet Adolf

769605-0389

Räkenskapsåret

2015



Brf Islandet Adolf  
769605-0389

Styrelsen för Brf Islandet Adolf, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## 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 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. 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 med gott resultat. Därför kommer även övriga avloppsstammar att renoveras genom relining enligt en plan som håller på att fastställas. Samtliga avloppsstammar och färskvattenledningar i källaren och under bottenplattan är bytta med undantag för några avloppsledningar under bottenplattan som relinats.

Renovering av de Q-märkta trapphusen påbörjades i liten skala under 2011, och slutfördes under 2014. I källaren har även renovering av vissa förrådsutrymmen utförts. Undercentralen 

renoverades i december 2014 och januari 2015. Som en del av renoveringsarbetena har alla elstammar för fastighetsel bytts ut i trapphus, elcentraler och hissmaskinrum. De flesta återstående elstammar i källaren byttes under 2014 och 2015. Ett fåtal elstammar återstår att åtgärda vilket kommer att ske 2016. Fiberanslutning till samtliga lägenheter och lokaler installerades i februari 2014. Hösten 2015 påbörjades renovering av terrassernas stål- och glaspartier, och under 2016 planeras även terrass- och balkongräcken att åtgärdas.

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 den standard som gällde då de installerades, men föreningen valde att förstärka skyddet ytterligare genom brandisolering av ventilationskanaler och installation av ett flertal brandspjäll för att skapa mindre och säkrare brandceller.

Fastighetsskötseln har under året skötts av RBF Städ- och Fastighetservice AB och städningen av Cleaning Stockholm AB. För den ekonomiska förvaltningen ansvarar Fastum AB. Andra viktiga entreprenörer är Wasa Vent och Leif Andersson Installationsteknik AB som underhåller ventilationsaggregat, och Nordstrands Elektriska AB som löpande uppgraderar och underhåller husets elsystem samt ansvarar för drift och underhåll av husets styr- och reglersystem. Byggservice Int genomför löpande underhålls- och reparationsarbeten. Skölds Smide arbetar sedan hösten 2015 med att renovera terrassernas stål- och glaspartier. Juristfirman Urban Wiman AB bistår föreningen i avtalsrättsliga och andra juridiska frågor.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 80 medlemmar. Under året har tre lägenheter överlåtits och två upplåtits. Föreningen inte haft några anställda.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

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

#### *Förändringar i beskattning av enskilda medlemmar*

I och med föreningens skattemässiga status som oäkta bostadsrättsförening förmånsbeskattas föreningens medlemmar för mellanskillnaden mellan den av Skatteverket bedömda marknadshyran och den faktiska årsavgiften. Denna förmånsbeskattning har under tidigare år satts ned helt eller delvis genom de s.k. lättnadsreglerna som under lång tid utgjort temporära undantagsregler för oäkta bostadsrättsföreningar. Hösten 2015 förlängdes inte dessa lättnadsregler varför föreningens medlemmar från och med inkomståret 2016 kommer att förmånsbeskattas. Styrelsen har tillsatt en arbetsgrupp för att utreda vilka möjligheter föreningen har att ombildas till en äkta bostadsrättsförening och för att undersöka om det finns andra alternativ för att förbättra medlemmarnas situation i detta avseende.

#### *Händelser i huset under året*

Arbetena med uppgradering av el och byte av gamla elstammar har fortsatt, dock i lägre tempo än tidigare. I garaget lades ett nytt golv i epoxi med halkskydd och garageporten har bytts till en vacker vikport med träpanel. Ett varsamt och för fastigheten tidstypiskt tillägg.

Under året påbörjades digitalisering av husets ritningsarkiv. Alla fastighetens ritningar och planer skannas in och läggs i ett nätbaserat arkiv som lätt kan nås av hantverkare, byggare och konsulter. Digitaliseringen är också ett sätt att säkerhetskopiera de gamla ritningar som idag endast finns i pappersformat.

Under året har husets nyckelsystem uppgraderats till nycklar försedda med chip. Dörrar och portar i husets yttre skal har försetts med programmerbara lås så att förkomna nycklar kan spärras. Dörröppningsautomatik har installerats i källardörrarna och de tunga ytterportarna.

Flera lokaler har under året bytt hyresgäster. Alla byten av lokalhyresgäster har dock skett utan vakanser och endast i ett fall krävdes en mindre hyresrabatt.

Playground/Friluftsland sade upp sitt hyresavtal och en ny hyresgäst, Rubn, flyttade in i början av 2015. Detta är en tillverkare av belysningsarmaturer som använder lokalen till butik och showroom. Hyresgästen Vårdalstiftelsens lokal togs under sommaren över av en reklambyrå, Ehrenstråle DDB. Vår långvariga hyresgäst Edison har under flera år delat lokal med E37. Edison överlät under året sitt hyresavtal till E37 och flyttade från lokalen i början av 2016. Salladsbaren på Adolf Fredriks Kyrkogata avvecklade sin verksamhet och togs över av Sushi N'Go.

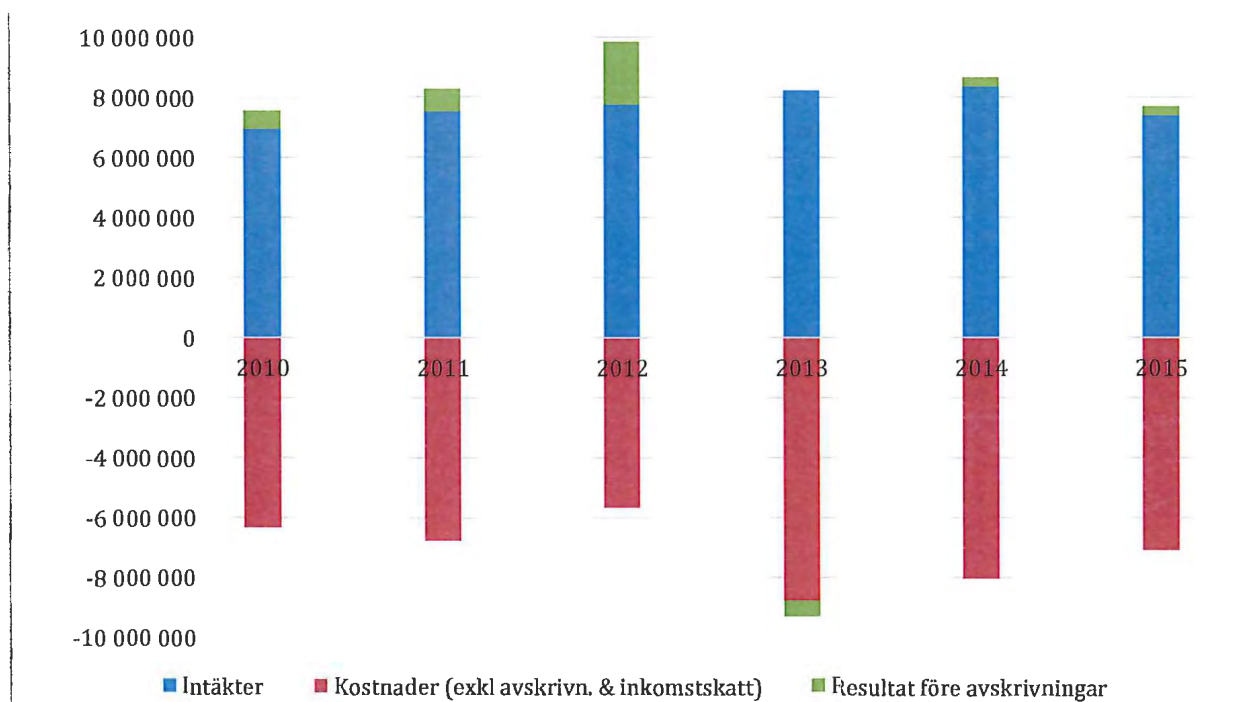
Sedan 2014 fanns en tom hyreslägenhet och i början av 2015 blev ytterligare en lägenhet ledig. Båda dessa såldes våren 2015. Nu finns endast en hyresrätt kvar i föreningens ägo. Sålda lägenheter syns inte i resultaträkningen utan enbart som förändring av det egna kapitalet och likvida medel.

## Styrelsens kommentar till den ekonomiska situationen

### *Resultat före avskrivningar*

Föreningen har stora intäkter. Som en följd av de nya redovisningsreglerna som började tillämpas 2014 tas nu en större del av renoverings- och underhållsarbetena direkt mot årets resultat. Det ska påpekas att resultatet före avskrivningar är positivt trots de stora renoveringsarbeten som genomförts. Under 2014 och 2015 hade föreningen också stora engångskostnader för mäklararvoden p g a lägenhetsförsäljningar och nya lokalhyresgäster.

### Intäkter, kostnader och resultat (ej beaktat avskrivningar och inkomstskatt) 2010-2015



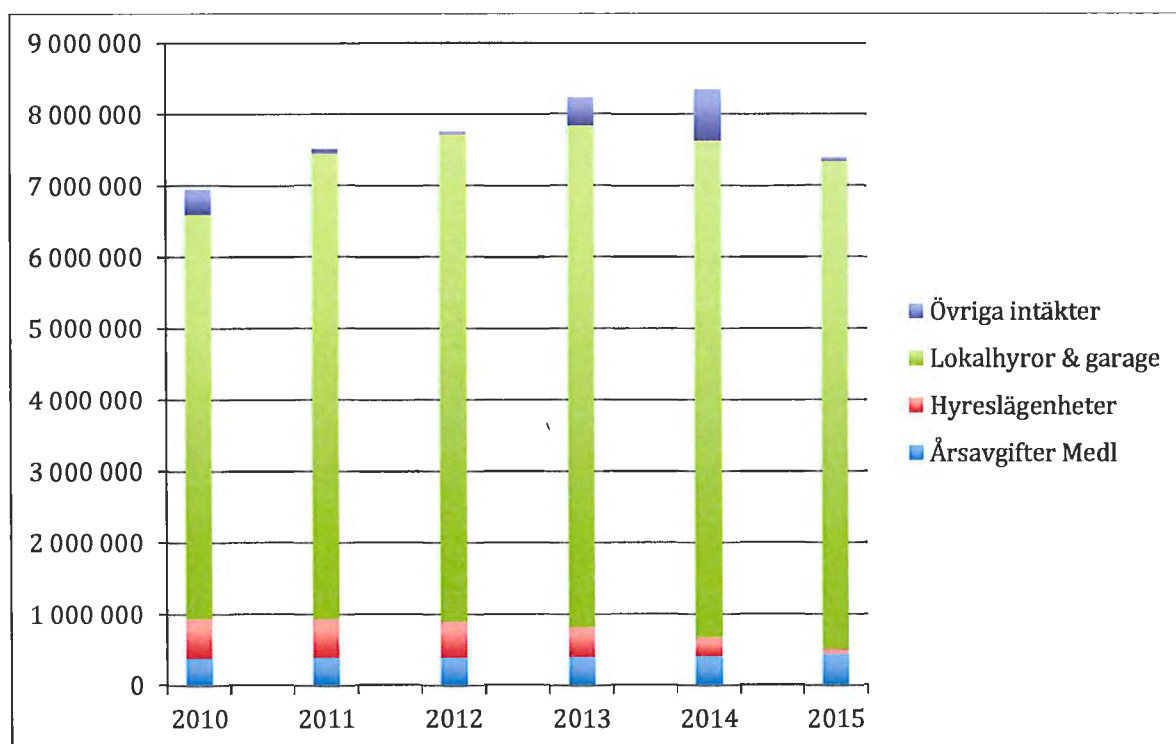
I diagrammet ovan redovisas samlade intäkter och kostnader samt årets resultat (ej beaktat avskrivningar och inkomstskatt), till skillnad från årsredovisningens formella uppställning där detta överskott inte framgår som en tydlig post. *M*

### Intäkter

Det är värt att notera att endast cirka 6 % av föreningens intäkter kommer från medlemmarnas årsavgifter. 92% av intäkterna kommer från lokaler och garage och är således konkurrensutsatta. Lokalintäkterna har varit relativt oförändrade de senaste åren och intäktsminskningen beror främst på att föreningen sålt hyreslägenheter (samt under 2015 gett en mindre rabatt till en ny lokalhyresgäst). Den kvarvarande hyreslägenheten bidrar med endast 1 % av intäkterna (att jämföra med 5% för hyreslägenheter år 2013). Övriga intäkter står för endast en 1% av de totala intäkterna. Styrelsen bedömer att samtliga lokaler hyrs ut till marknadsmässig hyra. Med lokalhyresgäster i olika branscher och verksamheter samt många garagehyresgäster är risken för hyresförluster väl spridd.

Drottninggatsbacken upp mot Tegnérgatan har under senare tid fått ett uppsving med flera nya caféer och 2017 invigs Citybanan. I april 2014 invigdes ett nytt hotell i närheten på Sveavägen i anslutning till nya restauranger och företag på Sveavägen 44. Försäkringskassans gamla lokaler på Adolf Fredriks Kyrkogata har efter flera års renovering nu tagits över av Marginalen Bank med nära 500 anställda, vilket enligt uppgift ökat omsättningen för flera av våra lokalhyresgäster. Allt detta stärker föreningens ekonomiskt attraktiva läge och styrelsen förväntar sig fortsatt stabila hyresintäkter för lokalerna.

### Intäkter 2010–2015



En stor del av övriga intäkter under år 2013 och 2014 gäller försäkringsersättningar.

### Löpande kostnader

Tidigare var räntor och energi resultaträkningens enskilt största kostnadsposter. Sedan 2013 tas en stor del av underhåll och reparationer direkt mot årets resultat samtidigt som energikostnaderna fortsätter pressas ner och räntorna nu är mycket låga.

Räntekostnaderna var som högst 2011 med ett räntenetto på 3,2 Mkr. Under 2015 var räntenettet endast 1,5 Mkr. De lägre räntekostnaderna möjliggör tidigarelagda renoverings- och underhållsåtgärder.

*[Handwritten signature]*

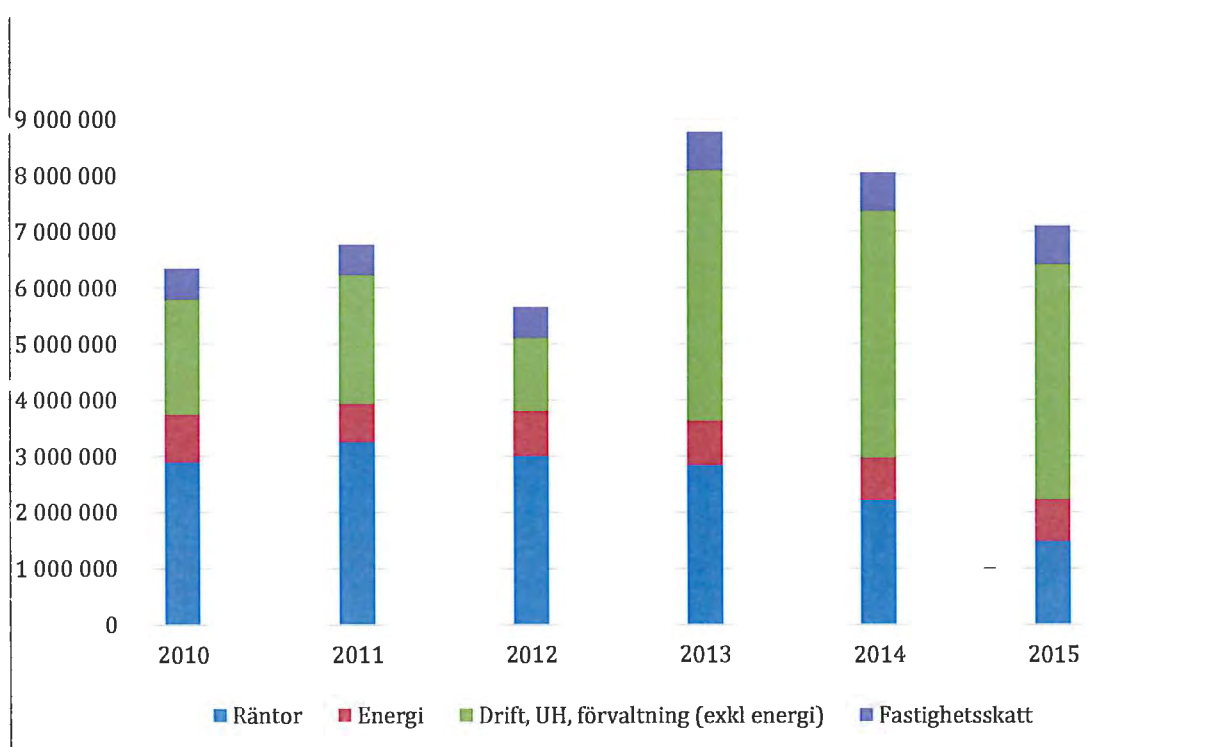
Föreningen amorterar enligt plan blygsamma 200 tkr/år, men under 2015 användes 13 Mkr av de likvida medel som kommit in genom försäljningar av hyresrätter till extra amorteringar.

Föreningen bygger också upp en likviditetsreserv för räntekostnader och oförutsedda utgifter (kortfristiga placeringar i balansräkningen).

*Energikostnaderna* låg för tio år sedan på drygt en miljon kronor och dessa har nu pressats ner till runt 700 tkr. Husets så kallade normalårsförbrukning för värme sjönk kraftigt fram till 2010 och låg sedan still fram till 2015 då förbrukningen åter ökade något. Lägre elpriser och minskad förbrukning har medfört kraftigt sänkta elkostnader de senaste åren, från 146 tkr år 2011 till 88 tkr år 2015.

*Renoveringar och underhåll.* Sedan 2013 har många större renoverings- och underhållskostnader bokförts direkt mot årets resultat istället för att skrivas av under flera år. Denna praxis styrks av de nya redovisningsreglerna som slog igenom i årsredovisningen för 2014.

#### Kostnader 2010-2015 (exklusive avskrivningar och inkomstskatt)

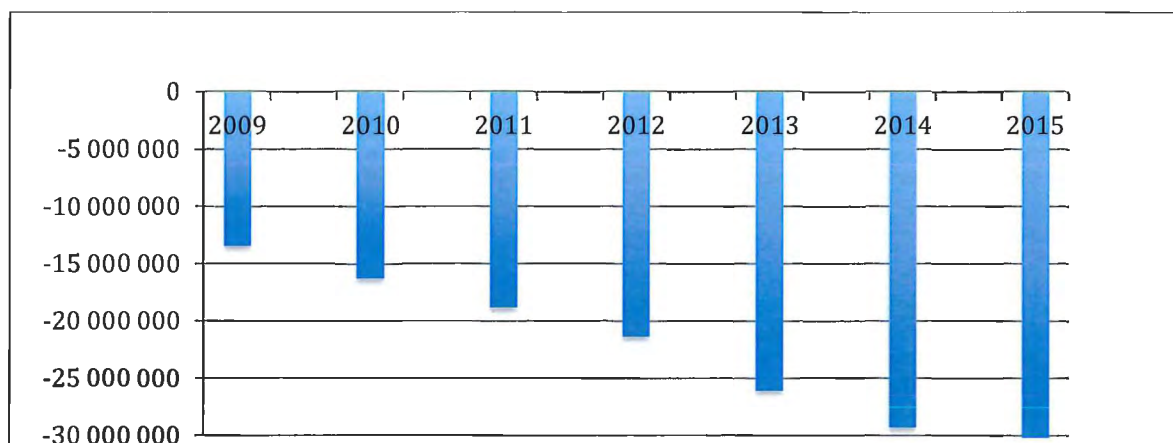


#### Investeringar, avskrivningar och underskott

Föreningen har idag drygt 76 Mkr i skulder. Skulderna ökade inledningsvis kraftigt efter att föreningen bildades år 2003 men har sedan år 2010 långsamt minskat (totalt har ca 70 Mkr investerats sedan föreningen tog över fastigheten). 2015 amorterades över 13 Mkr. Eftersom föreningen inte avser att låna mer finansieras alla investeringar med överskottet från verksamheten eller med de medel som kommer in när föreningen sålt hyreslägenheter.

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.

### Ansamlad förlust vid årets utgång (2009-2015)



#### Goda utsikter

Föreningen har goda och stabila intäkter, de löpande kostnaderna minskar och föreningen bygger 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 - flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning hyror och avgifter	7 339	7 626	7 828	7 697	7 431
Soliditet (%)	47,64	39,72	35,96	35,15	36,07
Resultat efter finansiella poster	-3 318	-3 140	-4 224	-1 826	-2 222
Resultat efter finansiella poster exkl avskrivn.	307	308	-1 043	1 897	656
Genomsnittlig skuldränta i %	1,79	2,41	3,23	3,40	3,59
Lån/kvm bostads- och lokalyta vid årets utgång, kr	13 691	16 050	16 059	16 095	16 130
Fastighetens belåningsgrad i %	51	58	64	63	63
Lån i förhållande till taxeringsvärde i %	50	59	59	71	71
Elkostnad kr/kvm	11	11	12	12	18
Elanvändning kWh/kvm	16	15	15	16	16
Fjärrvärme kr/kvm	81	82	85	88	67
Fjärrvärme kWh/kvm (faktisk)	99	93	98	106	97
Fjärrvärme kWh/kvm (normalår)	102	99	97	100	100

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning. Belåningsgraden 2014 var väsentligt lägre än året innan trots blygsamma amorteringar. Detta beror på att lånens värde i förhållande till balansomslutningen minskat. Under 2015 gjorde stora amorteringar vilket minskade belåningsgraden ytterligare. 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. (Denna översikt har reviderats med hänsyn till ändrad bokföring enligt K3 som började tillämpas för årsredovisningen 2014).

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-04-22 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:



Nils Borg	Ordförande
Hans Näsbrandt	Ledamot
Birgitta Rosén	Ledamot
Margareta Grass	Ledamot
Ingegärd Gyllenswärd	Ledamot
Katarina Estève	Ledamot
Gunnar Arnoldsson	Suppleant
Kristina Lundin	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Arvoden har under året utbetalats med 167 880 kr.

### Revisor

Margareta Sandberg, KPMG AB.

### Valberedning

Lena Sillén, sammankallande  
Christian Eberstein  
Josefine Pehrsson

### 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 76,6 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	-29 430 038
årets förlust	-895 950
	<b>-30 325 988</b>

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	472 000
ianspråk tas ur underhållsfond	-693 283
i ny räkning överföres	-30 104 705
	<b>-30 325 988</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		434 341	409 900
Hysesintäkter	1	6 904 949	7 215 969
Övriga rörelseintäkter	2	54 775	719 812
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>7 394 065</b>	<b>8 345 681</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-1 681 217	-2 278 804
Periodiskt underhåll	3	-693 283	-351 244
Driftskostnader	4	-1 446 813	-1 521 376
Administrationskostnader	5	-872 918	-717 862
Arvoden med tillhörande kostnader	6	-219 886	-267 749
Fastighetsskatt/avgift		-690 851	-689 369
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-5 604 968</b>	<b>-5 826 405</b>
Avskrivningar		-3 624 883	-3 447 859
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-3 624 883</b>	<b>-3 447 859</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 835 786</b>	<b>-928 583</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		7 996	13 874
Räntekostnader på fastighetslån		-1 490 421	-2 223 044
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-2 094
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-1 482 425</b>	<b>-2 211 264</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 318 211</b>	<b>-3 139 847</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 318 211</b>	<b>-3 139 847</b>
Skatt på årets resultat	7	2 422 261	-77 362
<b>Årets resultat</b>		<b>-895 950</b>	<b>-3 217 209</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	102 576 716	103 488 394
Mark	8	38 372 205	38 372 205
Inventarier	9	389 681	447 517
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	834 251	2 704 172
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>142 172 853</b>	<b>145 012 288</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	49 500	49 500
Uppskjuten skattefordran	15	1 485 523	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 535 023</b>	<b>49 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>143 707 876</b>	<b>145 061 788</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 025	0
Skattekonto		29 340	410
Övriga fordringar	12	6 873	0
Aktuell skattefordran		66 895	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	47 672	54 289
Avräkningskonto förvaltare		1 555 844	1 236 583
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 709 649</b>	<b>1 291 282</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 250 000	750 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 250 000</b>	<b>750 000</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 024 920	7 509 438
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 984 569</b>	<b>9 550 720</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>149 692 445</b>	<b>154 612 508</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 984 520	88 184 520
Fond för yttre underhåll		2 654 440	2 533 684
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>101 638 960</b>	<b>90 718 204</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-29 430 038	-26 092 074
Årets resultat		-895 950	-3 217 209
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-30 325 988</b>	<b>-29 309 283</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 312 972</b>	<b>61 408 921</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt	15	0	835 692
<b>Summa avsättningar</b>		<b>0</b>	<b>835 692</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	76 400 000	89 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>76 400 000</b>	<b>89 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	200 000	200 000
Depositionsavgifter		0	11 700
Leverantörsskulder		413 622	888 145
Aktuella skatteskulder		0	32 669
Övriga skulder	17	295 013	95 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 070 838	1 539 534
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 979 473</b>	<b>2 767 895</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>149 692 445</b>	<b>154 612 508</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		90 500 000	90 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Kassaflödesanalys

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-3 318 211	-3 139 847
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 624 883	3 447 859
Betald skatt		1 482	-232 391
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>308 154</b>	<b>75 621</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-3 025	5 915
Förändring av kortfristiga fordringar		-29 186	129 875
Förändring av leverantörsskulder		-474 523	-189 026
Förändring av kortfristiga skulder		-281 228	-106 281
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-479 808</b>	<b>-83 896</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-785 448	-7 789 908
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-785 448</b>	<b>-7 789 908</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		10 800 000	12 000 000
Förändring långfristiga skulder		-13 200 000	-50 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 400 000</b>	<b>11 950 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 665 256</b>	<b>4 076 196</b>
<b>Avräkningskonto och likvida medel vid årets början</b>			
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		9 496 021	5 419 825
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		5 830 765	9 496 021



## 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	10 - 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.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning, hyror och avgifter

Rörelsens huvudentäkter, 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**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Bostäder	75 473	265 769
Lokaler	6 299 196	6 442 720
Garage	530 280	507 480
	<b>6 904 949</b>	<b>7 215 969</b>

**Not 2 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Gästlägenhet	40 225	46 235
Övrigt	14 550	34
Försäkringsersättning, skada 2013	0	673 543
	<b>54 775</b>	<b>719 812</b>

**Not 3 Periodiskt underhåll**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Underhåll i källare	0	218 622
Underhåll tvättstuga	141 149	44 438
Underhåll hyresrätter	8 008	45 875
Underhåll fasader, fönster, terrass	544 126	0
Övrigt	0	42 309
	<b>693 283</b>	<b>351 244</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Fastighetsskötsel	67 545	62 190
Trädgårdsskötsel	27 791	36 881
Städning	262 553	269 904



Hisskostnader	19 857	16 458
El	87 948	87 041
Värme	649 321	662 644
Vatten och avlopp	91 618	88 316
Avfallshantering	73 409	84 660
Försäkringskostnader	62 786	60 293
Kabel-tv	9 869	7 472
Bredband	0	9 344
Förbrukningsinventarier	57 730	119 263
Förbrukningsmaterial	36 386	16 910
	<b>1 446 813</b>	<b>1 521 376</b>

#### Not 5 Administrationskostnader

	2015	2014
Föreningsgemensamma kostnader	40 860	66 493
Revisionsarvode	35 040	18 360
Ekonomisk förvaltning	96 382	93 207
Bankkostnader	3 000	2 000
Konsultarvoden	118 808	0
Mäklararvoden	255 750	435 850
Juridisk konsultation	13 000	29 282
Övriga poster	56 810	72 671
Ritningsarkiv	253 268	0
	<b>872 918</b>	<b>717 863</b>

#### Not 6 Arvoden med tillhörande kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	152 490	167 847
Övriga arvoden	15 390	37 945
Sociala avgifter	52 006	61 957
	<b>219 886</b>	<b>267 749</b>

#### Not 7 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Aktuell skattekostnad	101 046	-101 046
Uppskjuten skatt	2 321 215	23 684
	<b>2 422 261</b>	<b>-77 362</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	132 660 724	123 922 003
Omklassificeringar	2 655 369	8 738 721
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 316 093</b>	<b>132 660 724</b>
Ingående avskrivningar	-29 172 330	-25 782 306
Årets avskrivningar	-3 567 047	-3 390 024
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 739 377</b>	<b>-29 172 330</b>
Bokfört värde mark	38 372 205	38 372 205
<b>Summa bokfört värde mark</b>	<b>38 372 205</b>	<b>38 372 205</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>140 948 921</b>	<b>141 860 599</b>
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden mark	83 000 000	83 000 000
	<b>152 000 000</b>	<b>152 000 000</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingående anskaffningsvärden	578 352	91 251
Omklassificeringar	0	487 101
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>578 352</b>	<b>578 352</b>
Ingående avskrivningar	-130 835	-73 000
Årets avskrivningar	-57 836	-57 835
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-188 671</b>	<b>-130 835</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>389 681</b>	<b>447 517</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Vid årets början	2 704 172	4 140 085
Omklassificeringar	-4 130 880	-9 469 034
Investeringar under året	2 260 959	8 033 121
	<b>834 251</b>	<b>2 704 172</b>

### Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	49 500 <b>49 500</b>	49 500 <b>49 500</b>

33 st aktier à 1 500 kr.

### Not 12 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Espresso House, fakturerat 2016	6 873 <b>6 873</b>	0 <b>0</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastum arvode kvartal 1	23 580	30 760
Brandkontoret, försäkring jan - mars 2016	15 888	15 123
Com hem, kabel-TV kvartal 1	2 589	2 436
Hissen serviceavtal jan - juni 2016	5 615	0
Bostadsrätterna medlemsavgift	0	5 970
	<b>47 672</b>	<b>54 289</b>

### Not 14 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 600 722	19 583 798	2 533 684	-26 092 074	-3 217 209
Upplåtelser av lägenheter	2 800 656	7 999 344			
Disposition av föregående års resultat:			120 756	-3 337 965	3 217 209
Årets resultat					-895 950
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>71 401 378</b>	<b>27 583 142</b>	<b>2 654 440</b>	<b>-29 430 039</b>	<b>-895 950</b>

### Not 15 Uppskjuten skattefordran/skuld

	2015-12-31	2014-12-31
Temporär skillnad avseende byggnader och mark	1 369 459	-835 692
Uppskjuten fordran på underskottsavdrag	89 064	0
	<b>1 458 523</b>	<b>-835 692</b>

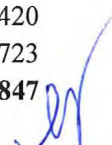
### Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek, 268988	0,683	3 mån	8 100 000	11 950 000
Swedbank Hypotek, 932238	1,14	2019-01-11	7 000 000	0
Swedbank Hypotek, 269036	0,54	3 mån	7 250 000	17 250 000
Swedbank Hypotek, 028590	0,66	3 mån	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 893951	1,202	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	2,87	2016-08-25	6 000 000	6 350 000
Swedbank Hypotek, 269010	2,79	2017-08-25	17 250 000	17 250 000
Swedbank Hypotek, 037659			0	6 000 000
Avgår kortfristig del			-200 000	-200 000
			<b>76 400 000</b>	<b>89 600 000</b>

För lån med 3 månaders bindningstid redovisas räntan 2015-12-31.  
Förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen: 800 000 kr  
Förfaller senare än fem år från balansdagen: 75 400 000 kr

### Not 17 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Momsskuld	295 013	82 704
Avdragen preliminär skatt	0	6 420
Avräkning sociala avgifter	0	6 723
	<b>295 013</b>	<b>95 847</b>



**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader	186 695	258 219
Styrelsearvoden	43 290	28 066
Beräknade sociala avgifter	13 000	7 359
Förutbetalda intäkter, exkl förskottsbetald moms	723 122	1 013 014
Fortum fjärrvärme dec	67 581	77 386
Fortum el dec	6 701	7 342
Sophämtning	0	2 545
Reparationskostnader	0	72 225
Övriga upplupna driftkostnader	5 450	48 378
Revisionskostnader	25 000	25 000
	<b>1 070 839</b>	<b>1 539 534</b>

Stockholm den 1 april 2016



Nils Borg



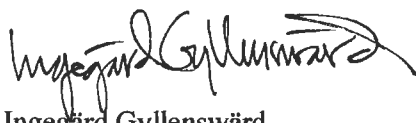
Margareta Grass



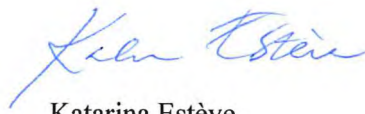
Hans Näsbrandt



Birgitta Rosén



Ingegärd Gyllensvärd



Katarina Estève

Min revisionsberättelse har lämnats 20160405



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 2015.

#### *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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2015.

#### *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 5 april 2016

  
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 och stora underhållsåtgärder. 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 de flesta år sedan 2007.

### *Balansräkning*

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

### *Tillgång*

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

### *Anläggningstillgång*

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

#### *Omsättningstillgång*

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

#### *Avräkningskonto förvaltare*

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av Fastum.

#### *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*

Förpliktelse – 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.