

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf

769605-0389

Räkenskapsåret

2018



Brf Islandet Adolf  
769605-0389

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

## 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 genomförde under 2017-2018 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 renoverades samtliga balkongräcken och återstående räcken på privata bostadsterrasser planeras åtgärdas under 2019. 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 Fastighetservice 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 93 medlemmar. Under året har 6 medlemmar utträtt ur föreningen och 6 medlemmar inträtt i föreningen vid 3 överlåtelse. 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

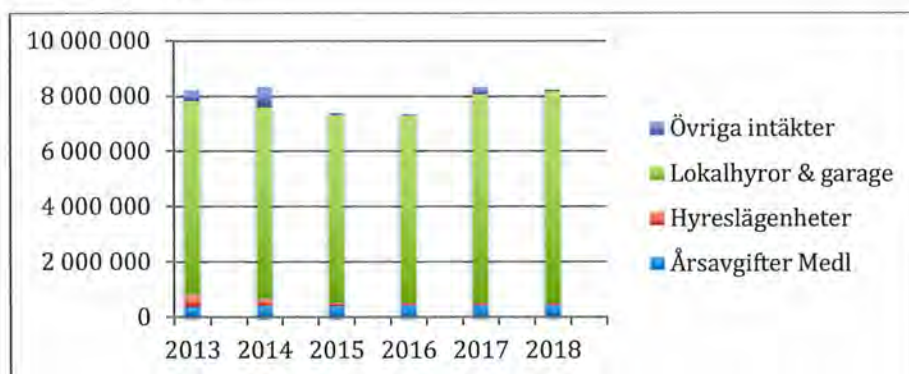
Inga överlåtelse av lokaler har gjorts. Renovering av balkongräcken mot gatan är det enda större arbete som genomförts under året.

## 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. 93 % 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 1 % av de totala intäkterna. Styrelsen bedömer att samtliga lokaler hyrs ut till marknadsmässig hyra. Risken för hyresförluster är dessutom väl spridd.

### Intäkter 2013-2018



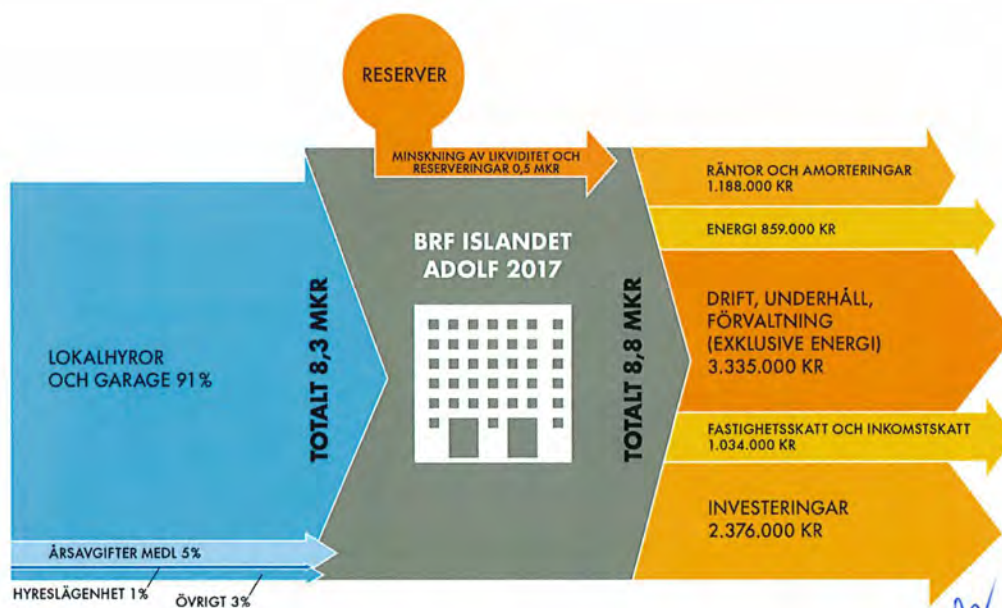
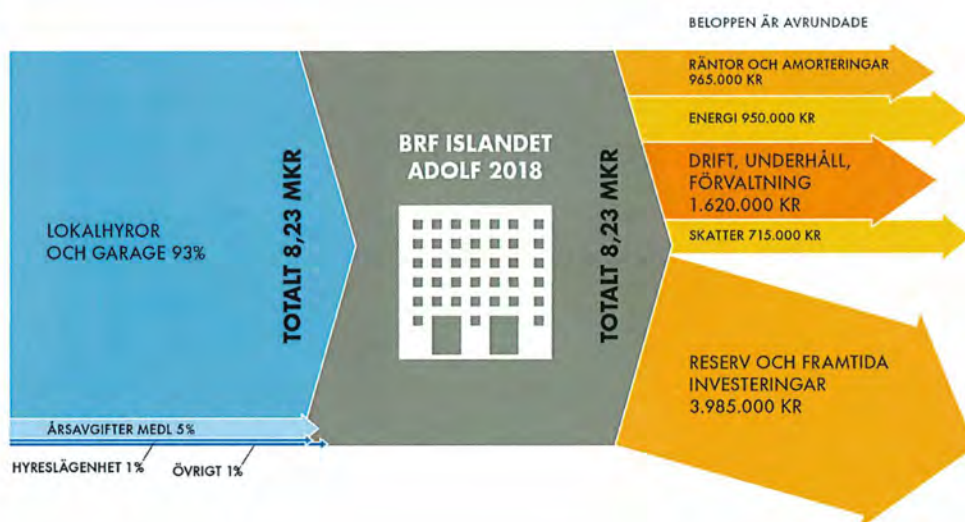
Lokalintäkterna 2015 och 2016 var lägre på grund av hyresrabatter som nu löpt ut. Under 2017 erhöles ett avtalsenligt skadestånd på grund av ett lokalavtal som sades upp i förtid (övriga intäkter).

### 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. Både 2018 och 2017 års bilder visas nedan för att illustrera hur stora skillnaderna kan vara mellan två enskilda år.

#### Kassaflöde 2018 och 2017 – en illustration

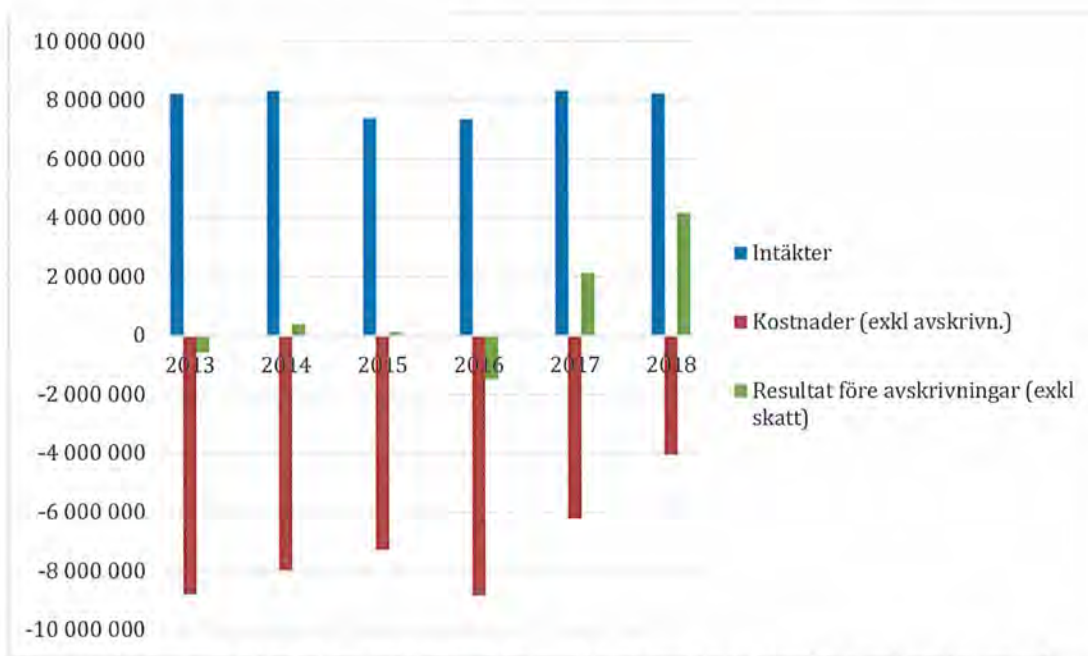
Som de två illustrationerna visar kan kassaflödet se mycket annorlunda ut mellan två år. 2018 gjordes inga investeringar, och inga reserver togs i anspråk. 2017 var investeringarna omfattande.



### 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 och 2018 ytterligare förstärkt. Det ska dock understrykas att detta resultat påverkas kraftigt av styrelsens beslut om investeringar och extra underhållsåtgärder.

### Intäkter, kostnader och resultat (ej beaktat avskrivningar och inkomstskatt) 2013-2018



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

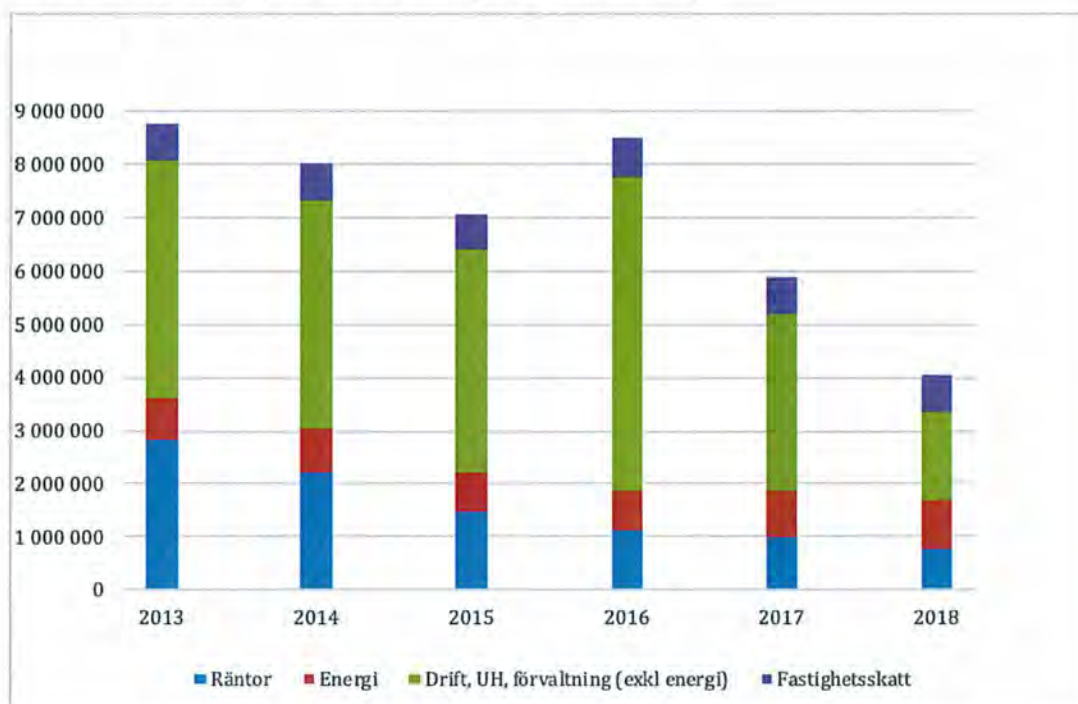
Tidigare var räntor och energi resultaträkningens enskilt största kostnadsposter. En större del av åtgärderna i huset bokas sedan 2013 som underhåll och reparationer direkt mot resultatet samtidigt som räntorna är mycket låga. Detta har medfört att kostnadsposten drift, underhåll och förvaltning ökade markant och att kostnadsposten räntor avsevärt minskat. 2018 hålls dock posten drift och underhåll tillbaka då inga större arbeten förutom balkongerna genomfördes.

Räntekostnaderna var som högst 2011 med ett räntekostnader på cirka 3,2 Mkr. Under 2018 var räntekostnaderna drygt 700 tkr (ränteintäkterna är marginella). 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. En stor del av årets överskott kommer att sättas av till en kassareserv för oförutsedda utgifter och eventuella räntehöjningar.

Energikostnaderna låg för tio år sedan på drygt en miljon kronor och ligger idag på drygt 950 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 cirka 89 tkr år 2017 och föreningen har konsekvent arbetat med att minska elförbrukningen.

### Kostnader 2013-2018 (ej beaktat avskrivningar och inkomstskatt)



### Investeringar, avskrivningar och underskott

Föreningen har idag knappt 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 gjort eller 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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning hyror och avgifter, tkr	8 187	8 054	7 291	7 339	7 626
Soliditet i %	44,92	45,11	45,72	47,64	39,72
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 073	-1 450	-4 892	-3 318	-3 140
Resultat efter finansiella poster exkl avskrivn., tkr	2 811	1 135	-1 144	307	308
Genomsnittlig skuldränta i %	0,98	1,28	1,52	1,79	2,41
Lån/kvm bostads- och lokalyta vid årets utgång, kr	13 619	13 619	13 655	13 691	16 050
Fastighetens belåningsgrad i %	54	54	52	51	58
Lån i förhållande till taxeringsvärde i %	46	46	46	50	59
Elkostnad, kr/kvm	13	11	11	11	11
Fjärrvärme, kr/kvm	105	95	89	81	82

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomsättning. 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 2018-04-17 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
Gunnar Arnoldsson	Ledamot
Patrick Dahlemar Sterner	Suppleant
Bo Sjöholm	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 Mörtzell

**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 75,8 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:

ansamlad förlust	-36 865 487
årets förlust	-2 057 851
	<b>-38 923 338</b>

behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	472 000
ur yttre fonden ianspråktas	-775 840
i ny räkning överföres	-38 619 498
	<b>-38 923 338</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		440 224	440 224
Hysesintäkter	1	7 746 764	7 613 771
Övriga rörelseintäkter	2	46 490	278 586
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>8 233 478</b>	<b>8 332 581</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-930 110	-1 206 936
Periodiskt underhåll	3	-775 840	-580 122
Driftkostnader	4	-1 729 377	-1 679 390
Administrationskostnader	5	-273 215	-444 152
Arvoden med tillhörande kostnader	6	-233 027	-283 664
Fastighetsskatt/avgift		-716 209	-714 955
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-4 657 778</b>	<b>-4 909 219</b>
Avskrivningar		-3 466 739	-3 884 873
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-3 466 739</b>	<b>-3 884 873</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>108 962</b>	<b>-461 511</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från aktier och andelar		0	16 500
Räntekostnader på fastighetslån		-763 395	-1 004 233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-435	-488
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-763 830</b>	<b>-988 221</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-654 869</b>	<b>-1 449 733</b>
Bokslutsdispositioner		-848 772	-499 550
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 503 641</b>	<b>-1 949 283</b>
Skatt på årets resultat	7	-554 210	-318 699
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 057 851</b>	<b>-2 267 982</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	8	97 382 638	100 800 667
Mark	8	38 372 205	38 372 205
Inventarier	9	243 551	292 261
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	129 632	129 632
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>136 128 026</b>	<b>139 594 765</b>

#### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran	11	1 843 592	1 837 653
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 843 592</b>	<b>1 837 653</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>137 971 618</b>	<b>141 432 418</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

### Omsättningstillgångar

#### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 000	4 453
Övriga fordringar	12	66 692	28 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	47 391	51 661
Avräkningskonto förvaltare		3 942 512	1 853 895
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 057 595</b>	<b>1 938 805</b>

<b>Kassa och bank</b>		<b>94 631</b>	<b>94 231</b>
-----------------------	--	---------------	---------------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 152 226</b>	<b>2 033 036</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>142 123 844</b>	<b>143 465 454</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

*JW*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 984 520	98 984 520
Fond för yttre underhåll		2 374 728	2 482 850
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>101 359 248</b>	<b>101 467 370</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-36 865 487	-34 705 627
Årets resultat		-2 057 851	-2 267 982
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-38 923 338</b>	<b>-36 973 609</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>62 435 910</b>	<b>64 493 761</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		-1 348 322	-499 550
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	75 800 000	76 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>75 800 000</b>	<b>76 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	200 000	200 000
Leverantörsskulder		337 444	551 025
Aktuella skatteskulder		837 860	286 912
Övriga skulder	15	298 487	359 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	865 821	1 074 778
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 539 612</b>	<b>2 472 143</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>142 123 844</b>	<b>143 465 454</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-654 869	-1 449 733
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	3 466 739	3 868 373
Betald skatt		-9 201	2 679
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 802 669</b>	<b>2 421 319</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 453	-4 453
Förändring av kortfristiga fordringar		-33 627	123 000
Förändring av leverantörsskulder		-213 581	-1 480 670
Förändring av kortfristiga skulder		-269 898	619 411
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 289 016</b>	<b>1 678 607</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-2 376 007
Avyttringar av finansiella anläggningstillgångar		0	66 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-2 310 007</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring långfristiga skulder		-200 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 089 016</b>	<b>-831 400</b>
<b>Avräkningskonto och likvida medel vid årets början</b>			
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		1 948 125	2 779 525
<b>Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 037 141</b>	<b>1 948 125</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad 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.

### 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

	2018	2017
Bostäder	78 696	78 696
Lokaler	7 112 308	7 029 495
Garage	555 760	505 580
	<b>7 746 764</b>	<b>7 613 771</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Gästlägenhet	38 700	47 100
Övrigt	7 790	11 486
Erhållna skadestånd	0	220 000
	<b>46 490</b>	<b>278 586</b>

### Not 3 Periodiskt underhåll

	2018	2017
Underhåll källarutrymmen	0	345 397
Underhåll terrass	0	137 521
Underhåll tvättstuga	66 500	0
Underhåll balkonger	525 096	0
Övrigt	94 972	97 204
Underhåll hyreslokaler	89 272	0
	<b>775 840</b>	<b>580 122</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	94 976	82 759
Trädgårdsskötsel	19 963	51 669
Städning	244 803	305 223
Hisskostnader	25 841	24 763
El	106 186	89 672
Värme	841 725	768 885
Vatten och avlopp	112 983	107 766
Avfallshantering	135 740	118 140
Försäkringskostnader	71 177	69 872
Kabel-tv	10 322	12 416
Förbrukningsinventarier	46 952	33 404
Förbrukningsmaterial	18 709	14 821
	<b>1 729 377</b>	<b>1 679 390</b>

#### Not 5 Administrationskostnader

	2018	2017
Föreningsgemensamma kostnader	31 106	35 449
Revisionsarvode	24 929	23 451
Ekonomisk förvaltning	102 218	98 728
Bankkostnader	2 045	0
Konsultarvoden	45 809	191 289
Juridisk konsultation	0	32 542
Övriga poster	67 108	62 693
	<b>273 215</b>	<b>444 152</b>

#### Not 6 Arvoden med tillhörande kostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	69 770	69 382
Övriga arvoden	138 857	183 737
Sociala avgifter	24 400	30 545
	<b>233 027</b>	<b>283 664</b>

#### Not 7 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Aktuell skattekostnad	-560 149	-329 703
Uppskjuten skatt	5 939	11 004
	<b>-554 210</b>	<b>-318 699</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 076 035	137 179 055
Omklassificeringar		3 896 980
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>141 076 035</b>	<b>141 076 035</b>
Ingående avskrivningar	-40 275 368	-36 439 205
Årets avskrivningar	-3 418 029	-3 836 163
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-43 693 397</b>	<b>-40 275 368</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>135 754 843</b>	<b>139 172 872</b>
Taxeringsvärden byggnader	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärden mark	91 000 000	91 000 000
	<b>164 000 000</b>	<b>164 000 000</b>

### Not 9 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	578 352	578 352
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>578 352</b>	<b>578 352</b>
Ingående avskrivningar	-286 091	-237 381
Årets avskrivningar	-48 710	-48 710
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-334 801</b>	<b>-286 091</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>243 551</b>	<b>292 261</b>

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

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	129 632	1 650 604
Omklassificeringar aktiveringar	0	-3 896 980
Omklassificeringar reparation och underhåll	0	-521 527
Investeringar under året	0	2 897 535
	<b>129 632</b>	<b>129 632</b>

### Not 11 Uppskjuten skattefordran

	2017-12-31	2016-12-31
Temporär skillnad avseende byggnader och mark	1 837 653	1 606 833
Uppskjuten fordran på underskottsavdrag	5 939	219 816
	<b>1 843 592</b>	<b>1 826 649</b>

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Byggnader	100 800 667	109 153 632	8 352 965
	<b>100 800 667</b>	<b>109 153 632</b>	<b>8 352 965</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	22 821	23 256
Att vidarefakturera	32 167	5 540
Lön	11 704	0
	<b>66 692</b>	<b>28 796</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastum, arvode kvartal 1	29 581	27 562
Brandkontoret, försäkring jan - mars	17 810	17 746
Hissen, serviceavtal jan - juni	0	6 353
	<b>47 391</b>	<b>51 661</b>

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek, 268988	0,512	3 mån	7 500 000	7 700 000
Swedbank Hypotek, 932238	1,140	2019-01-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek, 269036	0,653	3 mån	7 250 000	7 250 000
Swedbank Hypotek, 028590	0,773	3 mån	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 893951	0,773	3 mån	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 893985	1,200	2022-08-25	11 000 000	11 000 000
Swedbank Hypotek, 037659	1,110	2020-08-25	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek, 269010	1,670	2021-08-25	17 250 000	17 250 000
Avgår kortfristig del			-200 000	-200 000
			<b>75 800 000</b>	<b>76 000 000</b>

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att klassificera dessa som långfristiga, eftersom föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

#### Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Momsskuld	268 503	359 428
Avdragen skatt och arbetsgivaravgifter	29 984	0
	<b>298 487</b>	<b>359 428</b>

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	79 888	123 766
Styrelsearvoden	0	45 505
Beräknade sociala avgifter	0	13 711
Förutbetalda intäkter, exkl förskottsbetald moms	609 403	720 452
Fortum fjärrvärme dec	116 600	97 637
Fortum el dec	8 504	7 213
Övriga upplupna driftkostnader	23 426	38 494
Revisionskostnader	28 000	28 000
	<b>865 821</b>	<b>1 074 778</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	90 500 000	90 500 000
	<b>90 500 000</b>	<b>90 500 000</b>

**Not 18 Justeringsposter i kassaflödesanalysen**

	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar	<del>3 884 873</del>	3 884 873
Reavinst vid försäljning av aktier	3 466 739	-16 500
	<b>3 884 873</b>	<b>3 868 373</b>
	3 466 739	

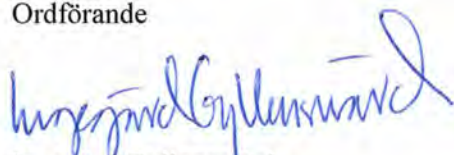
Stockholm 2019 -04-23



Nils Borg  
Ordförande



Birgitta Rosén  
Ledamot, vice ordförande



Ingegärd Gyllenswärd  
Ledamot



Hans Näsbrandt  
Ledamot



Margareta Grass  
Ledamot



Gunnar Arnoldsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 25/4 2019



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 2018.

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 2018 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 2018 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 25 april 2019



Margareta Sandberg  
Auktoriserad revisor