

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf

769605-0389

Räkenskapsåret

2020



Brf Islandet Adolf
769605-0389

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 220,0 Mkr varav markvärdet var 143,0 Mkr och byggnaden 77,0 Mkr. Bostadsdelen taxerades till 143,0 Mkr och lokaldelen till 77,0 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 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 Lamnhults 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. Ett av tre frånluftsaggregat som betjänar lägenheter byttes ut under året.

Flera av lokalernas ventilation har renoverats löpande och nya ventilationsaggregat installerats. Under 2020 byttes det äldsta av fem ventilationsaggregat ut mot ett toppmodernt, effektivt närvarostyrt aggregat. Närvarostyrning infördes även i två andra stora lokaler. 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 uppdaterades 2019. 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. En genomgripande renovering av alla fasader och fönster till bostäder samt tätskikt på gård och terrass projekteras för närvarande, och arbetet beräknas påbörjas under tredje kvartalet 2021 eller tredje kvartalet 2022. Hösten 2016–våren 2017 totalrenoverades tre lanterniner på gården.

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.

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 Leif Andersson Ventilation AB, Samsons Rör AB, och Nordstrands Elektriska AB. Firma Byggservice Int genomför löpande underhålls- och reparationsarbeten. Juristfirman Urban Wiman AB bistår föreningen i avtalsrättsliga och andra juridiska frågor.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 82 medlemmar. Under året har 4 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens intäkter är fortsatt mycket goda trots överenskomna hyresrabatter under Corona-pandemin. Hyresavtalen för samtliga lokaler bedöms vara marknadsmässiga. Kassaflödet är starkt och likviditeten god.

Händelser i huset under året

Inga överlåtelse av lokaler har gjorts. Rabatter har överenskommit med flera lokalhyresgäster både med och utan statligt stöd. Den största entreprenaden under året omfattar utbyte av ett lokalventilationsaggregat.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

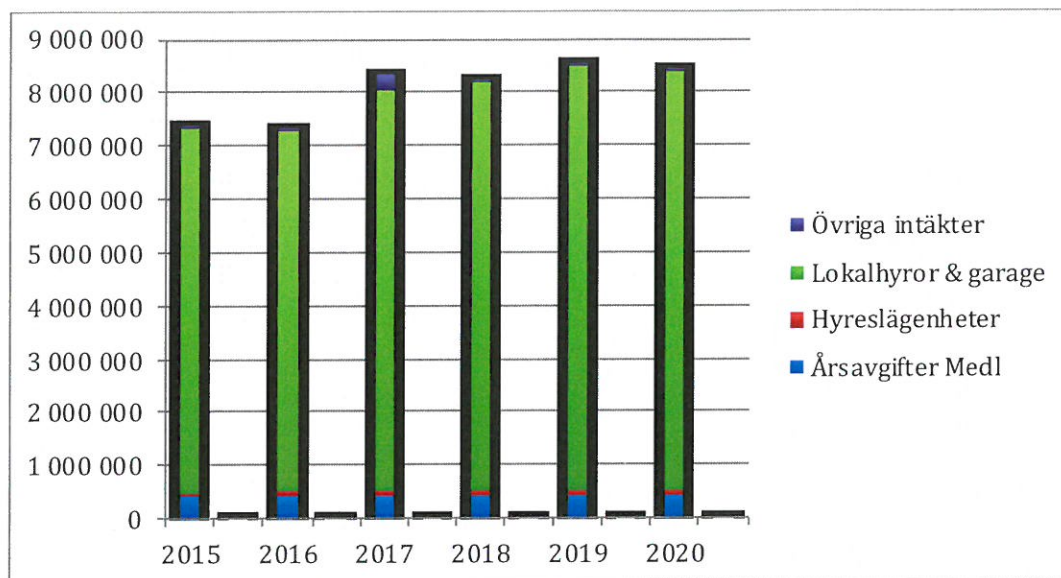
Corona-pandemin påverkar föreningen även under 2021 då majoriteten av föreningens inkomster kommer från våra lokalhyresgäster. Den goda spridningen mellan branscher gör dock att effekterna mildras. Föreningen har även under 2021 kommit överens om hyresrabatter, både med och utan statligt stöd. Effekterna av dessa rabatter är begränsade och beräknas medföra hyresförluster på cirka fem procent av de budgeterade intäkterna. Styrelsen följer utvecklingen noggrant.

Styrelsens kommentar till den ekonomiska situationen

Intäkter

Föreningen har goda och stabila intäkter, även om situationen för vissa hyresgäster under Corona-krisen är ansträngd. Det är värt att notera att endast cirka 5 % av föreningens intäkter kommer från medlemmarnas avgifter. Drygt 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 2015-2020

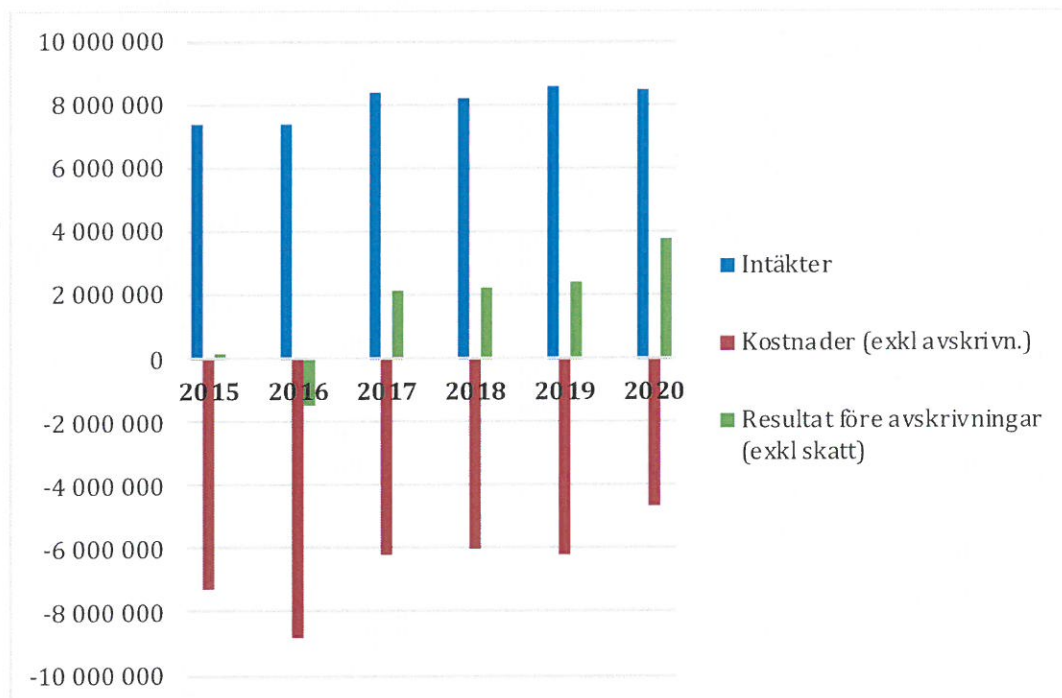


Lokalintäkterna 2015 och 2016 var lägre på grund av hyresrabatter. Sedan dessa avvecklats är intäkterna relativt stabila och ökar långsamt, bl a på grund av indexuppräknningar. De sjönk dock tillbaka något under 2020 p g a pandemin.

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 har sedan 2018 stärkts varje år. Det ska dock understrykas att detta resultat påverkas kraftigt av styrelsens beslut om investeringar och extra underhållsåtgärder, och därför kan minska kraftigt utan att intäkterna sjunker.

Intäkter, kostnader och resultat (ej beaktat avskrivningar och inkomstskatt) 2015-2020



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.

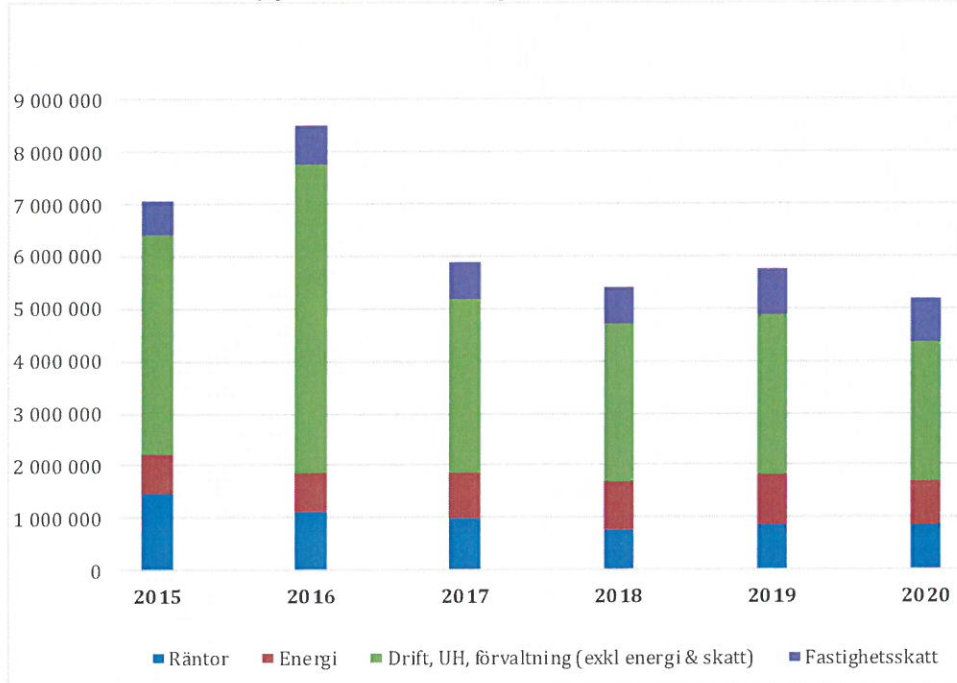
Löpande kostnader

Tidigare var räntor och energi de enskilt största kostnadsposterna i resultaträkningen. 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, 2019 och 2020 hölls dock posten drift och underhåll tillbaka då inga större underhållsarbeten förutom balkongerna genomförts.

Räntekostnaderna var som högst 2011 med ett räntekostnader på cirka 3,2 Mkr. Under 2020 var räntekostnaderna cirka 860 tkr.

Energikostnaderna låg för tio år sedan på drygt en miljon kronor och ligger idag på drygt 850 tkr. Fjärrvärmekostnaderna sjönk kraftigt 2010 men ökade åter fram till och med 2019, vilket delvis beror på förändrat lokalutnyttjande och på högre priser. Under 2020 sjönk kostnaderna åter. Lägre elpriser och minskad förbrukning har medfört lägre elkostnader, från 146 tkr år 2011 till under 100 tkr år 2020 och föreningen arbetar konsekvent med att minska elförbrukningen.

Kostnader 2015–2020 (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. 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.

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 och alltjämt 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.

M

Nyckeltal - flerårsöversikt

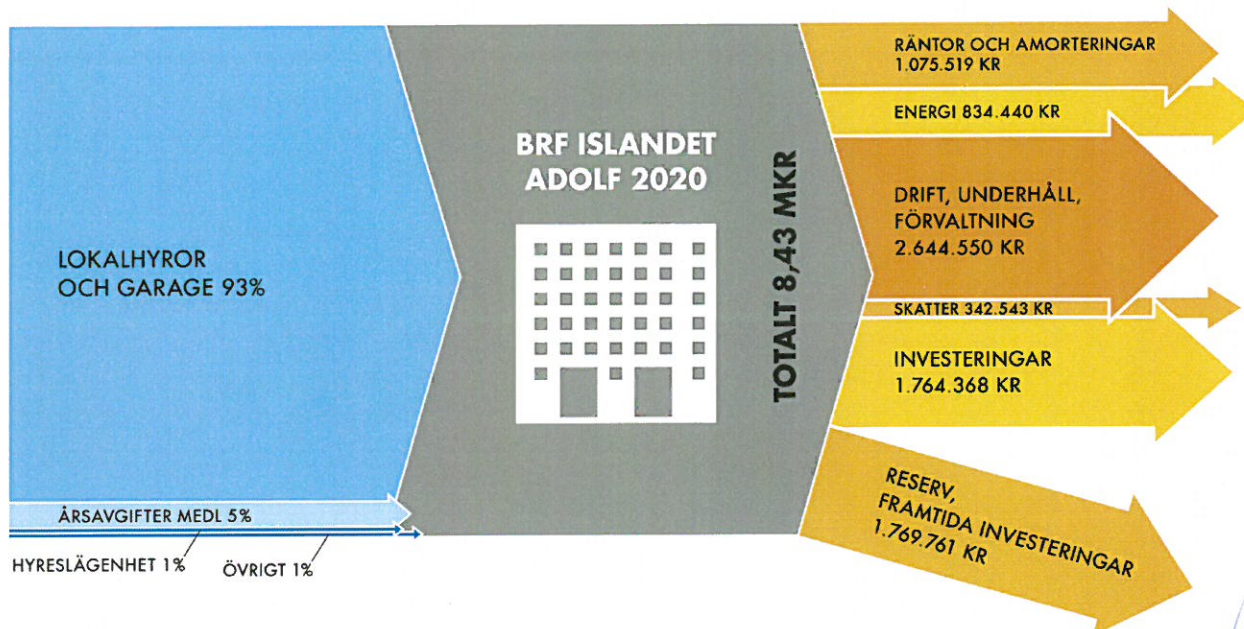
	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning hyror och avgifter, tkr	8 397	8 489	8 187	8 054	7 291
Soliditet i %	43,88	44,09	44,92	45,11	45,72
Resultat efter finansiella poster, tkr	-242	-655	-1 073	-1 450	-4 892
Resultat efter finansiella poster exkl avskrivn., tkr	3 225	2 812	2 811	1 135	-1 144
Genomsnittlig skuldräntesats i %	1,13	1,10	0,98	1,28	1,52
Lån/kvm bostads- och lokalyta vid årets utgång, kr	13 512	13 548	13 619	13 619	13 655
Fastighetens belåningsgrad i %	54	54	54	54	52
Lån i förhållande till taxeringsvärde i %	34	34	46	46	46
Elkostnad, kr/kvm	12	14	13	11	11
Fjärrvärme, kr/kvm	94	103	105	95	89

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomsättning. För nyckeltal gällande energi används byggnadens uppvärmda yta enligt boverkets regler för energideklaration (ATemp, 8052 kvm), vilken skiljer sig från den taxerade ytan. All el är fastighetsel.

Kassaflödet varierar mellan åren

Följande illustrationer ger en översikt över hur intäkter och kostnader fördelas. Illustrationerna är förenklade och stämmer inte exakt med årsredovisningens formella kassaflödesanalys, men ger ändå en god bild av intäkter och utgifter.

Kassaflöde – en illustration



Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-09-16 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Nils Borg	Ordförande
Margareta Grass	Ledamot, vice ordförande
Gunnar Arnoldsson	Ledamot
Hans Näsbrandt	Ledamot
Ingegärd Gyllenswärd	Ledamot
Birgitta Rosén	Ledamot
Patrick Dahlemar Sterner	Suppleant
Hanna Mörtsell	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Sandberg, KPMG AB.

Valberedning

Lena Silén, sammankallande
Niklas Nordkvist


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 75,6 Mkr, varav 0,2 Mkr amorteras årligen. Styrelsen har som mål att andelen långfristiga skulder (lån bundna på längre tid än ett år) ska ligga på 40–60 procent av den totala lånestocken. 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	-40 541 148
årets förlust	-1 734 187
	-42 275 335

behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	472 000
ur yttre fonden ianspråkats	-521 309
i ny räkning överföres	-42 226 026
	-42 275 335

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



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		440 224	440 224
Hysesintäkter	1	7 956 886	8 049 047
Övriga rörelseintäkter	2	34 070	64 161
Summa nettoomsättning		8 431 181	8 553 432
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-704 807	-1 151 674
Periodiskt underhåll	3	-521 309	-512 408
Driftskostnader	4	-1 671 663	-1 843 507
Administrationskostnader	5	-307 763	-268 347
Arvoden med tillhörande kostnader	6	-273 448	-257 999
Fastighetsskatt/avgift		-851 357	-848 489
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 330 347	-4 882 423
Avskrivningar		-3 466 739	-3 466 739
Summa avskrivningar		-3 466 739	-3 466 739
Rörelseresultat		634 094	204 269
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 155	0
Räntekostnader på fastighetslån		-859 455	-856 563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 219	-2 845
Summa kapitalnetto		-875 519	-859 408
Resultat efter finansiella poster		-241 425	-655 139
Bokslutsdispositioner		-983 948	-870 768
Resultat före skatt		-1 225 373	-1 525 907
Skatt på årets resultat	7	-508 814	-436 151
Årets resultat		-1 734 187	-1 962 058

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	92 212 405	93 964 609
Mark	8	38 372 205	38 372 205
Inventarier	9	146 131	194 841
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	228 175	129 632
Summa materiella anläggningstillgångar		130 958 916	132 661 287
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	11	2 089 354	1 966 473
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 089 354	1 966 473
Summa anläggningstillgångar		133 048 270	134 627 760
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 000	1 000
Övriga fordringar	12	323 498	12 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	69 031	67 903
Avräkningskonto förvaltare		6 127 641	6 314 489
Summa kortfristiga fordringar		6 521 170	6 395 651
<i>Kassa och bank</i>		93 631	93 631
Summa omsättningstillgångar		6 614 801	6 489 282
SUMMA TILLGÅNGAR		139 663 071	141 117 042

JH

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 984 520	98 984 520
Fond för yttre underhåll		2 030 481	2 070 888
Summa bundet eget kapital		101 015 001	101 055 408
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-40 541 148	-38 619 498
Årets resultat		-1 734 187	-1 962 058
Summa fritt eget kapital		-42 275 335	-40 581 556
Summa eget kapital		58 739 666	60 473 852
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		3 203 038	2 219 090
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	28 000 000	75 600 000
Summa långfristiga skulder		28 000 000	75 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	47 600 000	200 000
Leverantörsskulder		265 500	325 037
Aktuella skatteskulder		454 663	914 395
Övriga skulder	15	434 777	529 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	965 427	855 475
Summa kortfristiga skulder		49 720 367	2 824 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 663 071	141 117 042

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-241 425	-655 139
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	3 466 739	3 466 739
Betald skatt		-1 091 427	-482 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 133 887	2 329 103
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-312 367	33 921
Förändring av leverantörsskulder		-59 537	-12 407
Förändring av kortfristiga skulder		47 415 537	220 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten		49 177 520	2 570 977
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 764 368	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 764 368	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder		-47 600 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-47 600 000	-200 000
Årets kassaflöde		-186 848	2 370 977
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början			
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		6 408 120	4 037 142
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		6 221 272	6 408 119

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.

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

	2020	2019
Bostäder	78 696	78 696
Lokaler	7 287 910	7 417 871
Garage	590 280	552 480
	7 956 886	8 049 047

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Gästlägenhet	24 600	44 300
Övrigt	9 470	19 861
	34 070	64 161

Not 3 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Underhåll terrass	98 086	0
Underhåll tvättstuga	0	4 250
Underhåll hyreslokaler	155 664	203 000
Underhåll ventilation	189 177	66 020
Underhåll VA	22 135	111 159
Underhåll garage och p-platser	0	22 561
Underhåll övrigt	56 246	105 419
	521 308	512 409

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	69 709	119 100
Trädgårdsskötsel	22 852	29 476
Städning	271 148	280 794
El	96 066	111 470
Värme	738 374	830 230
Vatten och avlopp	128 674	133 983
Avfallshantering	127 150	91 131
Försäkringskostnader	72 970	72 494
Kabel-tv	95 437	128 156
Förbrukningsinventarier	5 826	12 637
Förbrukningsmaterial	21 212	34 036
Övriga serviceavtal	22 244	0
	1 671 662	1 843 507

Not 5 Administrationskostnader

	2020	2019
Föreningsgemensamma kostnader	2 124	55 103
Revisionsarvode	30 147	25 509
Ekonomisk förvaltning	108 060	105 070
Bankkostnader	1 995	2 545
Konsultarvoden	69 570	26 650
Underhållsplan	0	25 677
Övriga poster	95 867	27 793
	307 763	268 347

Not 6 Arvoden med tillhörande kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	62 690	64 300
Övriga arvoden inkl lön till personer som ej är styrelse	186 652	169 860
Sociala avgifter	24 106	23 839
	273 448	257 999

Not 7 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Aktuell skattekostnad	-631 695	-559 032
Uppskjuten skatt	122 881	122 881
	-508 814	-436 151

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 076 035	141 076 035
Omklassificeringar	1 665 825	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 741 860	141 076 035
Ingående avskrivningar	-47 111 426	-43 693 397
Årets avskrivningar	-3 418 029	-3 418 029
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 529 455	-47 111 426
Bokfört värde mark	38 372 205	38 372 205
Summa bokfört värde mark	38 372 205	38 372 205
Utgående redovisat värde	130 584 610	132 336 814
Taxeringsvärden byggnader	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärden mark	143 000 000	143 000 000
	220 000 000	220 000 000

Not 9 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	578 352	578 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	578 352	578 352
Ingående avskrivningar	-383 511	-334 801
Årets avskrivningar	-48 710	-48 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-432 221	-383 511
Utgående redovisat värde	146 131	194 841

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	129 632	129 632
Omklassificeringar aktiveringar	-1 665 825	0
Investeringar under året	1 764 368	0
	228 175	129 632

Not 11 Uppskjuten skattefordran

	2020-12-31	2019-12-31
Temporär skillnad avseende byggnader och mark	2 089 353	1 966 473
	2 089 353	1 966 473

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Byggnader	92 212 405	102 354 895	10 142 490
	92 212 405	102 354 895	10 142 490

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	317 346	12 259
Momsfordran	6 152	0
	323 498	12 259

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastum, arvode kvartal 1	27 132	26 176
Brandkontoret, försäkring jan - mars	18 248	18 228
Bredband	17 322	17 289
Bostadsrätterna medlemsavgift	6 330	6 210
	69 032	67 903

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek, 268988	0,729	3 mån	7 100 000	7 300 000
Swedbank Hypotek, 932238	1,170	2023-01-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek, 269036	0,696	3 mån	7 250 000	7 250 000
Swedbank Hypotek, 028590	0,680	2023-09-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 893951	0,696	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	0,700	3 mån	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek, 269010	1,670	2021-08-25	17 250 000	17 250 000
			75 600 000	75 800 000

Kortfristig del av långfristig skuld 47 600 000 200 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall. Inga lån förfaller senare än fem år från balansdagen.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 47 600 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 200 000 kr (ingår i lån som förfaller)

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Momsskuld	419 239	529 193
Avdragen skatt och arbetsgivaravgifter	15 538	0
	434 777	529 193

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	92 844	18 418
Styrelsearvoden	31 200	45 710
Beräknade sociala avgifter	7 472	13 047
Förutbetalda intäkter, exkl. förskottsbetald moms	647 163	591 415
Fortum fjärrvärme dec	96 491	101 382
Fortum el dec	7 954	7 468
Övriga upplupna driftkostnader	52 041	29 991
Reparation och underhåll	2 262	20 044
Revisionskostnader	28 000	28 000
	965 427	855 475

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	90 500 000	90 500 000
	90 500 000	90 500 000

Not 18 Justeringsposter i kassaflödesanalysen

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	3 466 739	3 466 739
	3 466 739	3 466 739

Stockholm 3/5-21



Nils Borg
Ordförande



Hans Näsbrandt



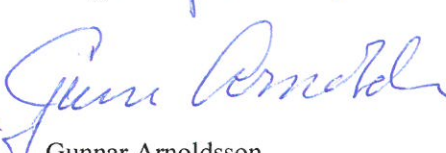
Birgitta Rosén



Margareta Grass




Ingegärd Gyllenswärd



Gunnar Arnoldsson

Min revisionsberättelse har lämnats 10/5 2021



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Islandet Adolf för år 2020.

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 2020 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 revisionsred 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 Brf Islandet Adolf för år 2020 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.

Anmärkning

Årsstämman för räkenskapsåret 2019 har inte hållits inom den lagstadgade tiden enligt Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar. Enligt lagen ska ordinarie årsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Årsstämman hölls 2020-09-16. Föreningen har inte, enligt min bedömning, påverkat föreningens förvaltning i övrigt under räkenskapsåret.

Falun den 10 maj 2021



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.