

Årsredovisning

för

Brf Islandet Adolf

769605-0389

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Brf Islandet Adolf, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 6 våningar med totalt 49 bostadsrättslägenheter, 8 hyreslägenheter, 12 affärs- och hyreslokaler i varierad storlek och 16 garage.

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 förelar sig på bostäder 3 640 kvm, uthyrda lokalyta 1 955 kvm och övrigt (garage, gemensamma ytor) 2 235 kvm.

Fastighetsbeteckningen är Islandet 15.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 109,2 Mkr varav markvärdet var 55,2 Mkr. Bostadsdelen taxerades till 60,0 Mkr och lokaldelen till 49,2 MKr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Fastighetens tekniska status

Sedan föreningen köpte fastigheten 2003 har stora renoveringsarbeten genomförts.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av R.B.F Städ och Fastighetsservice AB. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av UBC Ekonomisk förvaltning AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 70 medlemmar.

Under året har föreningen inte haft några anställda.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året som gått har vi avslutat flera av de stora entreprenaderna som pågått i mer än två år. Våra investeringar i vatten- och värmesystemet har gjort att vi redan nu kan glädja oss åt stora energibesparingar. Vi ser också fram emot avsevärt färre vattenskador, som till stor del berott på lövtunt gods i stammarna. Ombyggnaden och reparationen av ventilationen i lägenheterna är nu helt färdig, injusterad och godkänd. Alla öppna spisar fungerar åter.

Under tiden som de stora entreprenaderna avslutades påbörjade föreningen ett antal mindre, men mycket angelägna, projekt. Ventilationen i två av våra största lokaler har varit bristfällig, och där har vi äntligen kunnat uppgradera systemen så att de svarar mot de krav som ställs på moderna butiks- och kontorslokaler. Under tiden har vi städat upp bland de gamla kabelhävorna i källargångarna. Gamla oanvända kablar har rensats bort. El- och telekablar samlas för närvarande ihop i tydliga stråk och läggs i ordentliga kabelrännor. Under tiden inventeras elinstallationerna och märks upp där det behövs. Detta kommer nu att läggas in i föreningens digitala ritningsunderlag vilket gör att framtida arbeten som berör el och tele blir mycket enklare och därmed billigare.

De nedslitna trapphusen är nästa stora utmaning. Trapphusreoveringen har legat på is under året, då föreningen inte haft resurser att dra igång detta mycket omfattande projekt. Osäkerhet vad gäller våra lokaler och framtida hyresnivåer har också spelat in. Projekteringen är klar med undantag för enstaka detaljer, och så fort föreningen har ekonomiska möjligheter kommer reoveringen att påbörjas. Som ett led i trapphusreoveringen påbörjades en fastighetsövergripande brandskyddsdocumentation. Med tanke på en lägenhetsbrand i början av 2010 kommer denna fullständiga dokumentation mycket lägligt för framtida brandskyddsåtgärder.

En större vattenskada i frisörslokalen, samt vattenskador i två lägenheter orsakade stora extrakostnader. Försäkringsersättningar har dock täckt det mesta av dessa utgifter.

Våra lokaler har varit helt uthyrda under året. Playdo, en av våra större lokalhyresgäster, utnyttjade visserligen en kontraktsenlig möjlighet och sa upp sig under året, men hyran är dock säkrad fram till halvårsskiftet 2010. Förhandlingar pågår för närvarande med flera intressenter. Även vårt garage har varit i stort sett fullbelagt. Icke uthyrda platser har vi kunnat erbjuda de olika entreprenörerna.

En av föreningens mindre butikslokaler bytte under året hyresgäst, från klädbutik till salladsbutik.

Flera lägenheter har bytt ägare under året. Vårt hus är attraktivt att bo och driva verksamhet i. Vi glädjer oss över detta.

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Genomsnittlig skuldränta %	3,46	4,77	4,32	4,41
Lån per kvm bostads o lokalyta vid årets utgång, kr	15 817	14 924	12 797	10 992
Fastighetens belåningsgrad i %	62	58	55	52
Lån i förhållande till taxeringsvärde i %	81	76	65	72
Elkostnad kr/kvm	20	24	28	20
Elanvändning kWh/kvm	18	18	21	22
Fjärrvärme kr/kvm	78	86	99	106
Fjärrvärme kWh/kvm (faktisk)	90	100	134	144
Fjärrvärme kWh/kvm (normalår)	98	115	150	159

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

För att få fram specifik förbrukning och kostnad används fr o m årsredovisningen 2008 byggnadens uppvärmda yta enligt boverkets regler för energideklaration (ATemp). All el är fastighetsel. Nyckeltalen för 2006 och 2007 har räknats om efter den nya modellen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2009-03-31, och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Nils Borg	Ordförande
Stefan Ekerhov	Ledamot
Annika Gribb	Ledamot
Patrik Kallerman	Ledamot
Hans Näsbrandt	Ledamot
Birgitta Rosén	Ledamot


Gunnar Arnoldsson	Suppleant
Ingegärd Gyllenswärd	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Arvodet till styrelsen har under året utbetalats med 209 375 kr. Styrelsen bedömer att 40 % av kostnaderna är direkt relaterade till de stora ombyggnadsprojekten.

Revisor

Margareta Sandberg, KPMG. 

Valberedning

Ann-Lis Sedvall, sammankallande
Torbjörn Neiman
Rittva Ruuskanen

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-04-01.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening och är därmed konventionellt beskattad.

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 88,5 Mkr. Beloppet är fördelat på 7 lån hos Swedbank Hypotek. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-11 399 667
årets förlust	-2 017 186
	-13 416 853

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	472 000
av yttre fonden ianspråkats	-33 872
i ny räkning överföres	-13 854 981
	-13 416 853

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

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1	367 720	284 874
Hysesintäkter	1	5 861 428	5 474 927
Övriga rörelseintäkter	1	514 550	480 553
Summa nettoomsättning		6 743 698	6 240 354
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-373 939	-239 195
Periodiskt underhåll		-33 872	0
Driftskostnader	3	-1 390 246	-1 526 270
Administrationskostnader	4	-278 943	-422 827
Styrelsearvoden, inkl soc avg	5	-288 492	-313 614
Fastighetskostnader/fastighetsavgift		-557 304	-560 400
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 922 795	-3 062 306
Avskrivning byggnad		-1 373 680	-1 373 680
Avskrivningar övrigt		-1 476 654	-766 789
Summa avskrivningar		-2 850 334	-2 140 469
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		970 569	1 037 578
Ränteintäkter		33 304	59 766
Räntekostnader		-2 977 852	-3 650 951
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 533	-436
Summa kapitalnetto		-2 948 081	-3 591 621
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 977 512	-2 554 043
Inkomstskatt		-39 674	0
ÅRETS RESULTAT		-2 017 186	-2 554 043

Balansräkning Not 2009-12-31 2008-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	6	59 411 655	60 785 335
Ombyggnad	7	961 609	320 392
Fastighetsförbättringar	8	22 098 778	17 754 154
Stambyten, värme	9	13 943 613	5 398 082
Mark		38 372 205	38 372 205
Pågående arbete	10	8 906 787	18 524 418
Inventarier och maskiner	11	54 751	63 876
Summa materiella anläggningstillgångar		143 749 398	141 218 462

Summa anläggningstillgångar **143 749 398** **141 218 462**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	3 703
Hyses- och avgiftsfordringar		12 295	32 071
Övriga fordringar		456 433	923 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 646	32 600
Avräkningskonto förvaltare		653 942	1 775 287
Summa kortfristiga fordringar		1 161 316	2 767 195

Kassa och bank

Kassa och bank		221 438	19 747
Summa kassa och bank		221 438	19 747

Summa omsättningstillgångar **1 382 754** **2 786 942**

SUMMA TILLGÅNGAR **145 132 152** **144 005 404**


EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 12

Bundet eget kapital

Insatskapital		62 173 965	62 173 965
Upplåtelseavgift		3 115 555	3 115 555
Föreningens fond för yttre underhåll		1 682 912	1 210 912
Summa bundet eget kapital		66 972 432	66 500 432

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 399 667	-8 373 623
Årets resultat		-2 017 186	-2 554 043
Summa fritt eget kapital		-13 416 853	-10 927 666
Summa eget kapital		53 555 579	55 572 766
Långfristiga skulder			
	13		
Skulder till kreditinstitut		88 500 000	83 500 000
Summa långfristiga skulder		88 500 000	83 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 284 219	3 151 203
Skatteskulder		97 312	56 600
Övriga skulder		322 359	125 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 372 683	1 599 035
Summa kortfristiga skulder		3 076 573	4 932 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 132 152	144 005 404
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		88 500 000	83 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

Avskrivningar

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2 %
Stambyten	2,5 %
Hissanläggning, ombyggnad av lokal	3,33 - 20,00 %
Övriga fastighetsförbättringar	2,44 - 14,29 %
Låssystem	10 %



1 Intäkter

	2009	2008
Årsavgifter bostäder	367 720	284 874
Hysesintäkter bostäder	536 905	555 246
Hysesintäkter lokaler	4 848 223	4 460 681
Hyra garage/parkering	476 300	459 000
Fastighetsskatt	473 441	439 704
Uthyrningsrum	40 350	14 300
Övriga intäkter	759	26 549
	6 743 698	6 240 354

2 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Hiss reparationer o besiktning	3 825	6 351
Hiss, serviceavtal	38 991	31 158
Löpande reparationer	517 479	175 598
Försäkringsersättning	-206 717	0
Reparationer tvättstuga	11 122	11 379
Reparation kabel-TV	0	5 057
Reparationer ventilation	9 239	9 652
	373 939	239 195

3 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel	67 426	67 350
Trädgårdsskötsel	31 250	59 702
Städning Entreprenad	142 694	160 265
Städning utöver avtal	12 314	35 360
El	159 706	196 425
Uppvärmning	643 465	692 406
Vatten	75 006	82 210
Sophämtning	160 519	152 248
Fastighetsförsäkring	49 445	46 502
Kabel-TV/Bredband	10 447	8 096
Förbrukningsinventarier	11 110	21 959
Förbrukningsmaterial	25 114	3 746
Lokalhyra	1 750	0
	1 390 246	1 526 269

4 Administrationskostnader

	2009	2008
Gåvor	8 827	472
Kreditupplysning	909	809
Hisstelefoner & porto	10 511	9 263
Hysesförluster	29 130	89 388
Revisionsarvode	31 360	10 688
Arvode förvaltning	69 864	66 889
Övriga administrationskostnader	32 572	46 767
Ekonomisk förvaltning, uppdrag utöver avtal	26 913	5 081
Bevakningskostnader	0	51 316
Juristkostnader	50 209	54 000
Övriga främmande tjänster	11 528	81 034
Föreningsavgifter	7 120	7 120
	278 943	422 827

5 Styrelsearvoden

	2009	2008
Styrelsearvode	228 726	237 240
Sociala kostnader arvode	59 766	76 374
	288 492	313 614

6 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	68 683 995	68 683 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 683 995	68 683 995
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 898 660	-6 524 980
Årets avskrivningar	-1 373 680	-1 373 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 272 340	-7 898 660
Utgående balans	59 411 655	60 785 335
Taxeringsvärden byggnader	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärden mark	55 200 000	55 200 000
	109 200 000	109 200 000

7 Hissanläggning, ombyggnad lokal

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	461 969	461 969
Omklassificering	832 940	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 294 909	461 969
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-141 577	-116 442
Årets avskrivningar	-191 723	-25 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-333 300	-141 577
Utgående redovisat värde	961 609	320 392

8 Fastighetsförbättringar

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	18 926 420	9 326 448
Omklassificering	5 246 144	9 599 972
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 172 564	18 926 420
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 172 266	-591 028
Årets avskrivningar	-901 520	-581 238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 073 786	-1 172 266
Utgående redovisat värde	22 098 778	17 754 154

9 Stambyten

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	6 707 937	6 707 937
Omklassificering	8 919 817	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 627 754	6 707 937
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-669 970	-518 679
Årets avskrivningar	-374 286	-151 291
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 044 256	-669 970
Akkumulerade nedskrivningar		
ROT-bidrag beslutat 2006	-639 885	-639 885
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-639 885	-639 885
Utgående redovisat värde	13 943 613	5 398 082

10 Pågående nyanläggningar

	2009-12-31	2008-12-31
Vid årets början	18 524 418	10 552 067
Omklassificeringar	-14 998 901	-9 599 972
Investeringar	5 381 270	17 572 323
	8 906 787	18 524 418

11 Låssystem

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	91 251	91 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 251	91 251
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-27 375	-18 250
Årets avskrivningar	-9 125	-9 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 500	-27 375
Utgående redovisat värde	54 751	63 876

12 Förändringar av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Övr bundna fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 173 965	3 115 555	1 210 912	-8 373 624	-2 554 043
Disposition av föregående års resultat:			472 000	-3 026 043	2 554 043
Årets resultat					-2 017 186
Belopp vid årets utgång	62 173 965	3 115 555	1 682 912	-11 399 667	-2 017 186

13 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Lån 265689395-1 ffd 13-09-25 ränta 4,39%	20 000 000	20 000 000
Lån 265689398-5 ffd 11-02-25 ränta 4,02%	11 000 000	11 000 000
Lån 275403765-9 ffd 12-09-25 ränta 4,36%	6 000 000	6 000 000
Lån 2757269010 3-mån bindning ränta f n 1,275 %	17 250 000	17 250 000
Lån 2757268988 ffd 10-10-12 ränta 4,53 %	12 000 000	12 000 000
Lån 2757269036 3-mån bindning ränta f n 1,275 %	17 250 000	17 250 000
Lån 2757733030 3-mån bindning ränta f n 1,275 %	5 000 000	0
	88 500 000	83 500 000

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda intäkter, exkl moms	704 858	881 873
Fortum fjärrvärme dec	93 670	0
Fortum el	10 095	15 982
Sophämtning	4 500	5 000
Övriga upplupna driftskostnader	23 490	35 000
Upplupna revisionsarvoden	24 000	16 000
Utgiftsräntor	431 742	566 080
Upplupna syrelsearvoden	67 425	60 325
Sociala avgifter	12 905	18 776
	1 372 685	1 599 036

Stockholm den 18/3 2010



Nils Borg
Ordförande




Stefan Ekerhov



Annika Gribb



Patric Kallerman



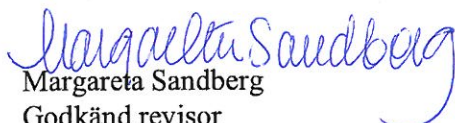
Hans Nästrand



Birgitta Rosén

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 23/3 2010



Margareta Sandberg
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Islandet Adolf

Org nr 769605-0389

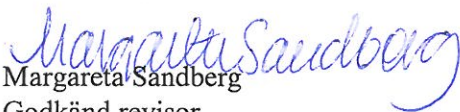
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Islandet Adolf för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Falun den 23 mars 2010


Margareta Sandberg
Godkänd revisor