

**Årsredovisning  
2006**

**för**

**Bostadsrättsföreningen  
Islandet Adolf**

# Årsredovisning

för

## **Brf Islandet Adolf**

769605-0389

Räkenskapsåret

2006

Brf Islandet Adolf  
769605-0389

Styrelsen för Brf Islandet Adolf, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

## 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 48 bostadsrättslägenheter, 9 hyreslägenheter, 12 hyreslokaler i varierande storlek och 18 garageplatser.

#### Lägenhetsfördelning

20 st 1 rum och kök

40 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Den totala bostadsytan är 3 640 kvm och den uthyrda lokalytan är 1 955 kvm.  
Fastighetsbeteckningen är Islandet 15.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 85,4 Mkr varav markvärdet var 49,0 Mkr. Bostadsdelen taxerades till 43,6 Mkr och lokaldelen till 41,8 MKr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

### Fastighetens tekniska status

Sedan föreningen köpte fastigheten 2002 har stora renoveringsarbeten genomförts.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av ADB Fastighetsservice. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av UBC Ekonomisk förvaltning.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 65 medlemmar.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Väsentliga händelser under 2006

Nytt låssystem

Fönster- och fasadrenovering

Renovering/tätning av betongkupolerna på gården *ll*

Beskärning, omplantering, övrig vård av buskar och träd på gården  
 Upprättande av underhållsplan  
 Besiktning av vatten – och avloppsledningar i källaren

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Garagerenovering har påbörjats  
 Renovering av vatten- och avloppsledningar i källarplanet har påbörjats.

Nyckeltal	2006
Genomsnittlig skuldränta i %	4,41
Lån per kvm bostads- o lokalyta vid årets utgång, kr	10 992
Fastighetens belåningsgrad i %	51,6
Lån i förhållande till taxeringsvärde i %	72,0
Elkostnad kr/kvm totalyta	28
Värme kostnad kr/kvm totalyta	153

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

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2006-05-18, och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ingegärd Gyllenswärd,	Ordförande
Ulf Ström	Vice ordförande
Gunnar Arnoldsson	Ekonomiansvarig
Gabriella Fischer	Sekreterare
Nelly Bonner	Ledamot
Hélène Edgren	Ledamot
Marianne Fröberg	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden

Arvoden till styrelsen har under året uppgått till 198 777 kr, vilket fördelar sig på följande:

Deltagande i styrelsesammanträden	44 000 kr
Arbete med ombyggnadsprojekt	29 350 kr
Övrigt styrelsearbete	125 427 kr

*21*

**Revisor**

Margareta Sandberg, KPMG Bohlins AB

**Valberedning**

Birgitta Rosén, sammankallande  
Toni Hietapakka  
Torbjörn Neiman

**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 61,5 Mk. Beloppet är fördelat på 5 lån hos Swedbank Hypotek. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not.

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-3 738 641
årets förlust	-2 001 017
	<b>-5 739 658</b>

behandlas så att

i ny räkning överföres	-5 739 658
	<b>-5 739 658</b>

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

Brf Islandet Adolf  
769605-0389

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-01-01 -2006-12-31</b>	<b>2005-01-01 -2005-12-31</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1	377 184	299 820
Hysesintäkter	1	5 113 882	5 188 659
Övriga rörelseintäkter	1	499 051	434 383
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>5 990 117</b>	<b>5 922 862</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	2	-418 150	-330 843
Periodiskt underhåll		0	-101 560
Driftskostnader	3	-1 437 459	-1 414 330
Administrationskostnader	4,5	-1 114 750	-413 945
Personalkostnader	4	-52 054	-52 648
Fastighetsskatt		-636 000	-636 000
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-3 658 413</b>	<b>-2 949 326</b>
Avskrivning byggnad	6	-1 373 680	-1 373 680
Avskrivningar övrigt	7,8,9,10	-430 941	-245 080
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-1 804 621</b>	<b>-1 618 760</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>527 083</b>	<b>1 354 776</b>
Ränteintäkter		25 994	22 646
Räntekostnader		-2 559 822	-2 343 162
Räntekostnader och liknande resultatposter		5 726	-2 166
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-2 528 102</b>	<b>-2 322 682</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 001 019</b>	<b>-967 906</b>
Inkomstskatt		2	-251 066
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 001 017</b>	<b>-1 218 972</b>

Brf Islandet Adolf  
769605-0389

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	63 532 695	64 906 375
Ombyggnad	10	370 649	395 771
Fastighetsförbättringar	9	7 457 265	432 195
Energibesparande åtgärder	8	5 717 071	6 524 654
Mark		38 372 205	38 372 205
Pågående arbete		135 826	0
Inventarier och maskiner	7	82 126	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>115 667 837</b>	<b>110 631 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>115 667 837</b>	<b>110 631 200</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	995 487
Övriga fordringar	11	981 502	707 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 803	27 874
Avräkningskonto förvaltare		992 395	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 991 700</b>	<b>1 731 310</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 614 755	1 308 932
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 614 755</b>	<b>1 308 932</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 606 455</b>	<b>3 040 242</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 274 292</b>	<b>113 671 442</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	12	61 286 950	61 286 950
Upplåtelseavgift		54 570	54 570
Föreningens fond för yttre underhåll		738 912	738 912
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>62 080 432</b>	<b>62 080 432</b>

<u>Fritt eget kapital</u>	12		
Balanserat resultat		-3 738 641	-2 519 670
Årets resultat		-2 001 017	-1 218 972
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 739 658</b>	<b>-3 738 642</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 340 774</b>	<b>58 341 790</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	61 500 000	54 500 000
Byggnadskreditiv		80 975	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 580 975</b>	<b>54 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		197 223	19 251
Övriga skulder	14	25 440	100 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 129 880	710 180
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 352 543</b>	<b>829 652</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 274 292</b>	<b>113 671 442</b>

**Ställda säkerheter**

<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		65 500 000	55 500 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga





Brf Islandet Adolf  
769605-0389

		2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 001 019	-967 906
Avskrivningar		1 804 621	1 618 760
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-196 398</b>	<b>650 854</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Förändring av skatteskuld/-fordran		-174 031	-896 852
Förändring av kortfristiga fordringar		906 039	-291 681
Förändring av kortfristiga skulder		522 891	-204 243
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 058 501</b>	<b>-741 922</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 841 258	-6 234 601
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 841 258</b>	<b>-6 234 601</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av upptagna lån		7 080 975	3 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>7 080 975</b>	<b>3 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 298 218</b>	<b>-3 476 523</b>
<b>Likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		1 308 932	4 785 455
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 607 150</b>	<b>1 308 932</b>



769605-0389

## 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.

I kassaflödesanalysen ingår avräkningskonto hos förvaltare ekonomisk förvaltning i likvida medel. I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

### 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	3,33 - 7,69 %
Övriga fastighetsförbättringar	2,44 - 14,29 %
Låssystem	10 %

*M*

**1 Intäkter**

	2006	2005
Årsavgifter bostäder	-377 184	-299 820
Hysesintäkter bostäder	-480 736	-538 791
Hysesintäkter lokaler	-4 285 646	-4 310 428
Hyra garage/parkering	-347 500	-341 840
Fastighetskatt	-484 993	-421 699
Övriga intäkter	-14 057	-10 284
	<b>-5 990 116</b>	<b>-5 922 862</b>

**2 Reparationer och underhåll**

	2006	2005
Reparationer hiss	12 157	7 709
Hiss, besiktning	2 639	32 854
Hiss, serviceavtal	34 555	15 915
Löpande reparationer	339 082	184 989
Reparationer tvättstugor	1 692	10 801
Trädgårdskostnader	28 025	0
Underhåll övrigt	0	78 575
	<b>418 150</b>	<b>330 843</b>

**3 Driftskostnader**

	2006	2005
Fastighetsskötsel	62 389	44 646
Trädgårdsskötsel	0	9 731
Städning Entreprenad	82 057	90 138
Städning utöver avtal	17 370	0
El	157 996	176 250
Uppvärmning	856 802	831 311
Vatten	57 393	94 734
Sophämtning	114 223	117 448
Fastighetsförsäkring	42 245	41 013
Försäkringsersättnin	-26 128	0
Kabel-TV/Bredband	8 044	8 043
Lokalhyra	2 700	0
Förbruknings invent.	51 805	0
Förbrukningsmaterial	10 564	1 016
	<b>1 437 460</b>	<b>1 414 330</b>

**4 Styrelsearvoden**

	2006	2005
Styrelsearvode	198 777	176 067
Sociala kostnader arvode	52 054	34 941
	<b>250 831</b>	<b>211 008</b>

**5 Administrationskostnader**

	2006	2005
Gåvor	9 168	0
Kreditupplysning	466	0
Kronofogdeavgifter	-345	0
Telefon & porto	11 740	5 065
Hysesförluster	512 487	0
Revisionsarvode	4 483	28 032
Arvode förvaltning	57 048	83 423
Övriga administrationskostnader	25 898	26 081
Ek.förv.,uppdrag utö	4 497	14 151
Bankkostnader	192 653	0
Advokat- o rättegångskostnader	61 010	55 926
Övriga främmande tjänst	26 835	42 908
Föreningsavgifter	7 120	0
Dröjsmålsavg skatter	2 912	0
	<b>915 972</b>	<b>255 586</b>

I bokslut för 2005 var hyresfordran upptagen med hela beloppet för fordran på Natur och Kultur. Uppgårelsen innebar att föreningen endast fick in 480 000 kr, varvid förlusten belastar 2006 års resultat.

**6 Byggnad**

	2006	2005
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	68 683 995	68 683 995
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 683 995</b>	<b>68 683 995</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-3 777 620	-2 403 940
Årets avskrivningar	-1 373 680	-1 373 680
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 151 300</b>	<b>-3 777 620</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 532 695</b>	<b>64 906 375</b>
Taxeringsvärden byggnader	36 400 000	36 400 000
Taxeringsvärden mark	49 000 000	49 000 000
	<b>85 400 000</b>	<b>85 400 000</b>

**7 Låssystem**

	2006	2005
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Inköp	91 251	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>91 251</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-9 125	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 125</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 126</b>	<b>0</b>



**8 Stambyten**

	2006	2005
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 707 937	613 522
Inköp	0	6 094 415
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 707 937</b>	<b>6 707 937</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-183 283	-15 585
Årets avskrivningar	-167 698	-167 698
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-350 981</b>	<b>-183 283</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>		
ROT-bidrag beslutat 2006	-639 885	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-639 885</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 717 071</b>	<b>6 524 654</b>

**9 Fastighetsförbättringar**

	2006	2005
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	526 586	386 400
Inköp	7 254 066	140 186
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 780 652</b>	<b>526 586</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-94 391	-41 733
Årets avskrivningar	-228 996	-52 658
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-323 387</b>	<b>-94 391</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 457 265</b>	<b>432 195</b>

**10 Hissanläggning**

	2006	2005
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	461 969	461 969
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>461 969</b>	<b>461 969</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-66 198	-41 474
Årets avskrivningar	-25 122	-24 724
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-91 320</b>	<b>-66 198</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>370 649</b>	<b>395 771</b>



**11 Övriga fordringar**

	2006-12-31	2005-12-31
Skattekontot	18 099	0
Fordran för moms, nov o dec	84 486	0
Skattefordringar	859 417	685 384
Övriga kortfristiga fordringar	19 500	22 565
	<b>981 502</b>	<b>707 949</b>

**12 Förändringar av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifterytte	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	61 286 950	54 570	738 912	-2 519 670	-1 218 972
Disposition av föregående års resultat				-1 218 972	1 218 972
Årets resultat					-2 001 017
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>61 286 950</b>	<b>54 570</b>	<b>738 912</b>	<b>-3 738 642</b>	<b>-2 001 017</b>

**13 Långfristiga skulder**

	2006-12-31	2005-12-31
Lån 265689392-8 ffd 08-04-04 ränta 4,89%	20 000 000	20 000 000
Lån 265689395-1 ffd 07-04-04 ränta 4,71%	20 000 000	20 000 000
Lån 265689398-5 ffd 11-02-25 ränta 4,02%	11 000 000	11 000 000
Lån 275261251-1 ffd 07-03-15 ränta 3,523 %	4 500 000	3 500 000
Lån 275403765-9 ffd 12-09-25 ränta 4,36%	6 000 000	0
	<b>61 500 000</b>	<b>54 500 000</b>

**14 Övriga kortfristiga skulder**

	2006-12-31	2005-12-31
Utredningskonto	1 213	0
Avdragen skatt	22 827	0
Depositionsavgifter	1 400	1 400
Moms, redovisningskonto	0	98 281
	<b>25 440</b>	<b>100 221</b>

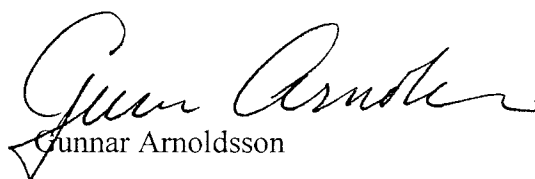
## 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Förutbetalda intäkter, exkl moms	427 232	0 4632
Fortum fjärrvärme dec	92 210	0 88000
Fortum el sept - nov	1 341	0 20 000
Beräknad el sept - dec	12 950	0 0
Revisionsarvoden	20 000	0 30000
Sociala avgifter	16 251	0 0
Utgiftsräntor	559 560	0 533548
Övrigt	1 129 544	0
		74000
		<u>710 180</u>

Stockholm den 12/3 2007



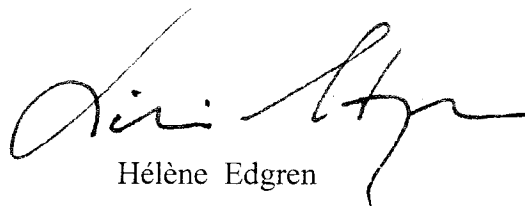
Ingegård Gyllensvärd



Gunnar Arnoldsson

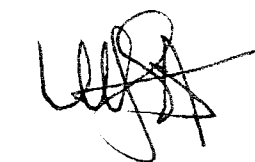


Nelly Bonner

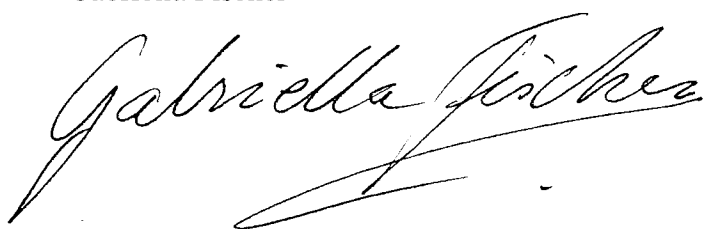


Hélène Edgren

Gabriella Fischer

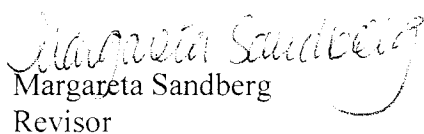


Ulf Ström



### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/3 2007



Margareta Sandberg  
Revisor