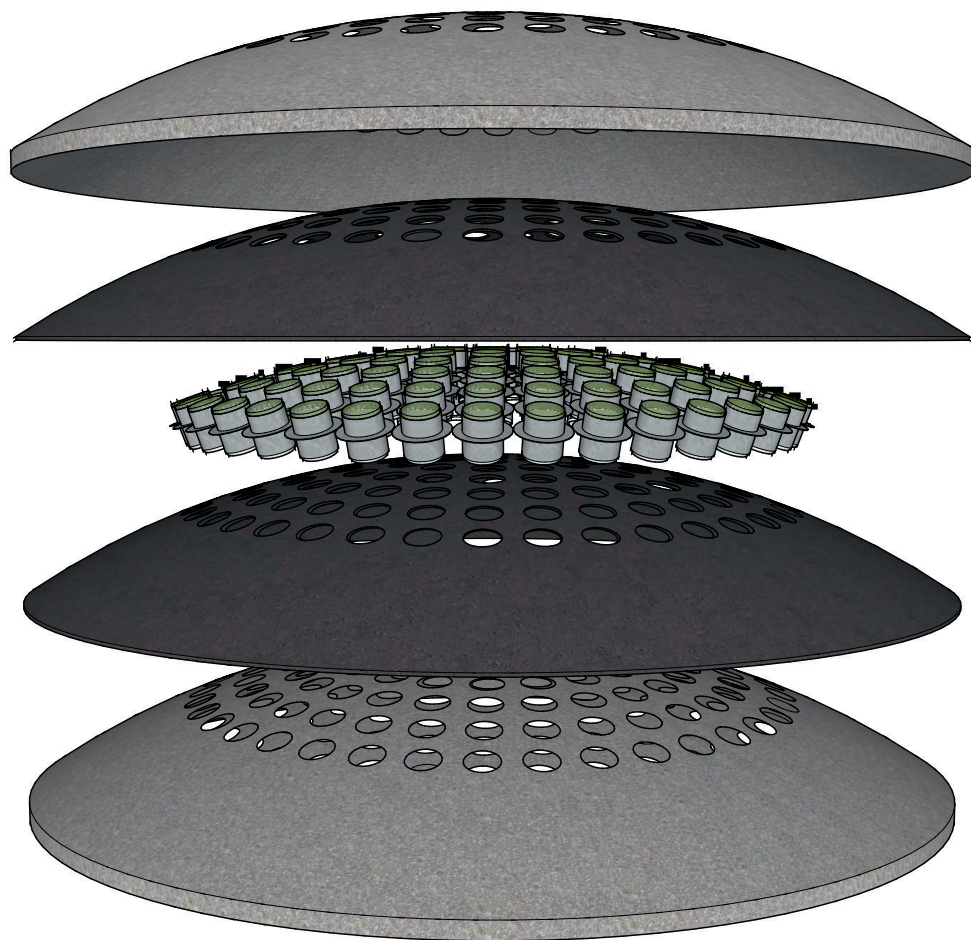
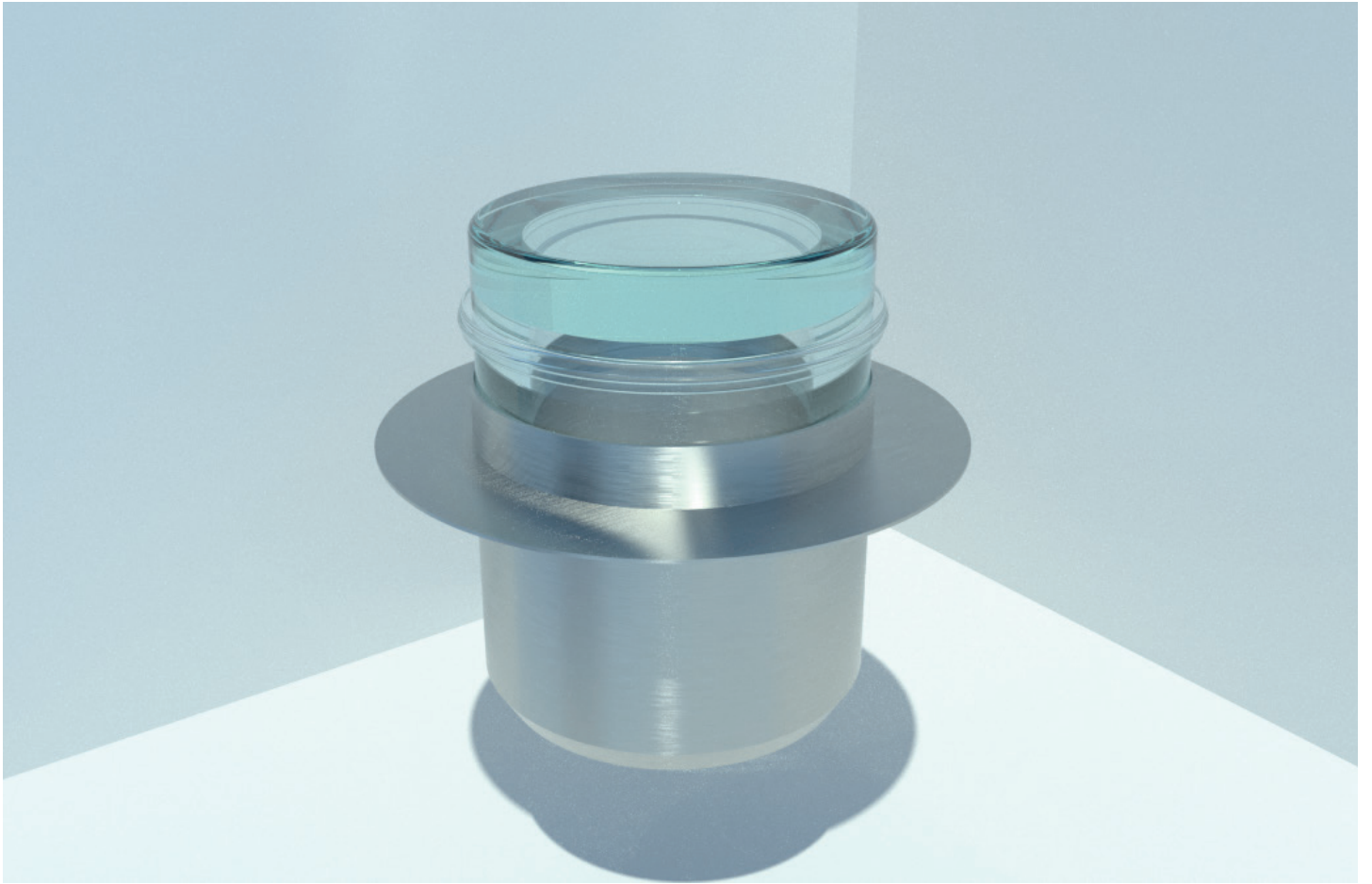


Årsredovisning 2016



Principskiss. Konstruktion av ny lanternin på gården. *Illustration: Fasadkultur No3*

Bostadsrättsföreningen
Islandet Adolf



Detalj glasinfattning till ny lanternin på gården. *Illustration: Fasadkultur No3*

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf

769605-0389

Räkenskapsåret

2016



Brf Islandet Adolf
769605-0389

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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

Värmeledningar i källaren byttes 2007 och termostatventiler installerades i hela huset. Nya styrventiler installerades i systemet och efter injustering 2008 minskades husets värmebehov kraftigt.



Ett modernt styrsystem för ventilation och värme installerades 2008, vilket har uppgraderats kontinuerligt.

Lägenheternas ventilationskanaler och skorstenar tätades 2008 och nya ventilationsaggregat installerades. 2016 gjordes en kontroll av samtliga lägenheters ventilation och nya tilluftsdon installerades varpå en ny injustering gjordes. Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, kommer att genomföras under 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 har även renovering av förrådsutrymmena och källargångar utförts under perioden 2014–2016. Undercentralen renoverades 2015.

Varuintaget till den lokal som idag inhyser Espresso House tillika föreningens sopkorridor med tillhörande soprum totalrenoverades 2016 med plåtinklädnad och målning. Mindre kompletteringar kvarstår och projektet slutförs våren 2017.

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). Gamla oanvända ledningar har rivits och ny el har dragits i dolda rör så långt det varit möjligt. Elcentraler och eldragningar i lokalerna har bytts vid behov och då har även respektive lokals elstigare bytts ut. Samtliga lokaler är nu åtgärdade. All belysning i gemensamma utrymmen är sedan 2016-2017 energisnål LED-belysning som försetts med närvarostyrning (utom garaget som fick ny energisnål belysning redan 2008). Ny belysning ska installeras på terrasserna under 2017. Huvudparten av elarbetena i fastigheten beräknas vara avslutade 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 hösten 2017 och våren 2018 planeras lägenheternas terrass- och balkongräcken att åtgärdas. Fasadpartierna på den stora gemensamma terrassen renoverades 2016 och den lilla gemensamma terrassen planeras att renoveras under 2017.

Under hösten 2016 påbörjades renovering av lanterninerna på gården. Arbetet beräknas vara slutfört våren 2017.

Låssystem

Under 2015 och 2016 har husets låssystem uppgraderats 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 den standard som gällde då de installerades. 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 hösten 2017 i samband med renoveringen av den stora lokal som iordningställdes för Lamnhults Möbler.

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 Wasa Ventilation AB och Leif Andersson Installationsteknik AB som underhåller ventilationsaggregat, och Nordstrands Elektriska AB som löpande uppgraderar och underhåller husets elsystem samt ansvarar för drift och underhåll av husets styr- och reglersystem. Firma Byggservice Int genomför löpande underhålls- och reparationsarbeten. Skölds Bygg & Smide Entreprenad AB arbetar sedan hösten 2015 med att renovera terrassernas stål- och glaspartier samt sopgången och varuintag. Juristfirman Urban Wiman AB bistår föreningen i avtalsrättsliga och andra juridiska frågor.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 81 medlemmar. Under året har 7 medlemmar utträtt och 8 medlemmar inträtt i föreningen genom 6 överlåtelser. Föreningen har inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Förändringar i beskattning av enskilda medlemmar

I och med föreningens skattemässiga status som oäkta bostadsrättsförening förmånsbeskattas föreningens medlemmar för mellanskillnaden mellan den av Skatteverket bedömda marknadshyran och den faktiska årsavgiften. Denna förmånsbeskattning har under tidigare år satts ned helt eller delvis genom de s.k. lättnadsreglerna som under lång tid utgjort temporära undantagsregler för oäkta bostadsrättsföreningar. Hösten 2015 förlängdes inte dessa lättnadsregler varför föreningens medlemmar förmånsbeskattas från och med inkomståret 2016.

Händelser i huset under året

Arbete med uppgradering av el och byte av gamla elstammar har fortsatt, dock i lägre tempo än tidigare. Flera arbeten håller nu på att slutföras, särskilt elarbeten samt terrassernas väggar och stålpartier. Ventilationen i tandläkarens och i E37:s lokal har renoverats. Ventilationen i alla lägenheter har undersökts, ett nytt tilluftsdon i varje lägenhet har monterats och ventilationen justerats in.

Under året fortsatte digitaliseringen av husets ritningsarkiv. Digitaliseringen syftar till att säkerhetskopiera de gamla ritningar som idag endast finns i pappersformat samt till att förenkla framtida entreprenader i fastigheten.

Två lokaler har bytt hyresgäster under året. Alla byten av lokalhyresgäster har skett utan vakanser och endast i ett fall krävdes en mindre hyresrabatt. Rubn, som flyttade in i början av

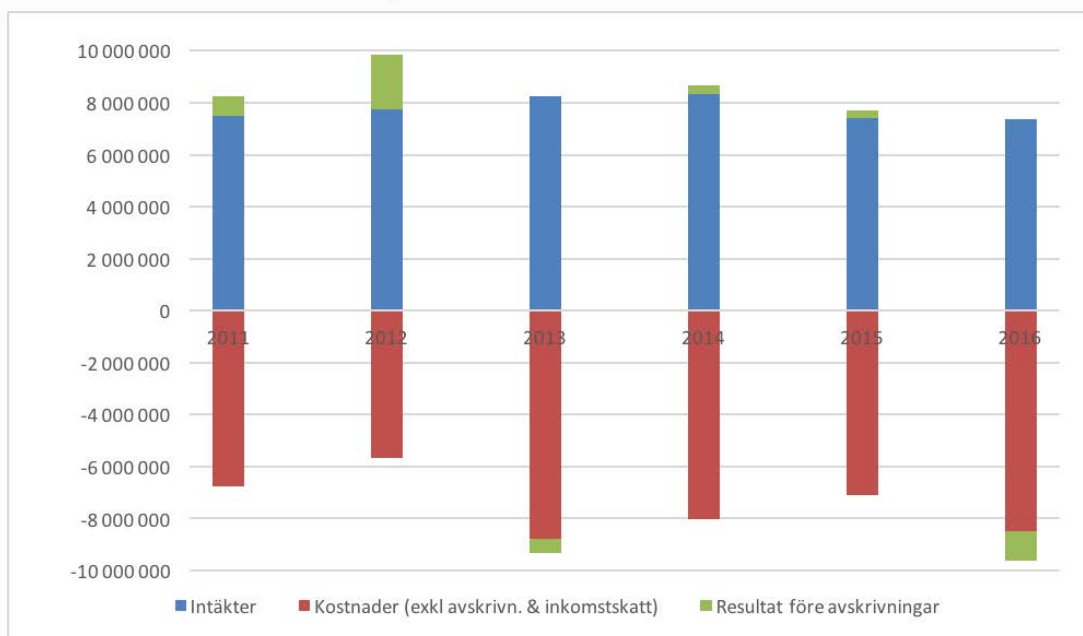
2015 sade upp sitt avtal och lokalen togs över av Lammhults och abstracta (som är en del av Lammhultsgruppen). Lokalen har renoverats grundligt och ska användas som showroom. Tandläkare Anerfält överlät i december 2016 sin lokal till en annan tandläkare, vilken tillträder 1 april 2017.

Styrelsens kommentar till den ekonomiska situationen

Resultat före avskrivningar och inkomstskatt

Föreningen har stora intäkter. En större del av renoverings- och underhållsarbetena betraktas som underhåll (snarare än standardhöjande åtgärder) och belastar därför årets resultat. 2016 var resultatet före avskrivningar negativt på grund av de stora renoveringsarbeten som genomförts i kombination med en hyresrabatt till en lokalhyresgäst under årets sista månader.

Intäkter, kostnader och resultat (ej beaktat avskrivningar och inkomstskatt) 2011-2016

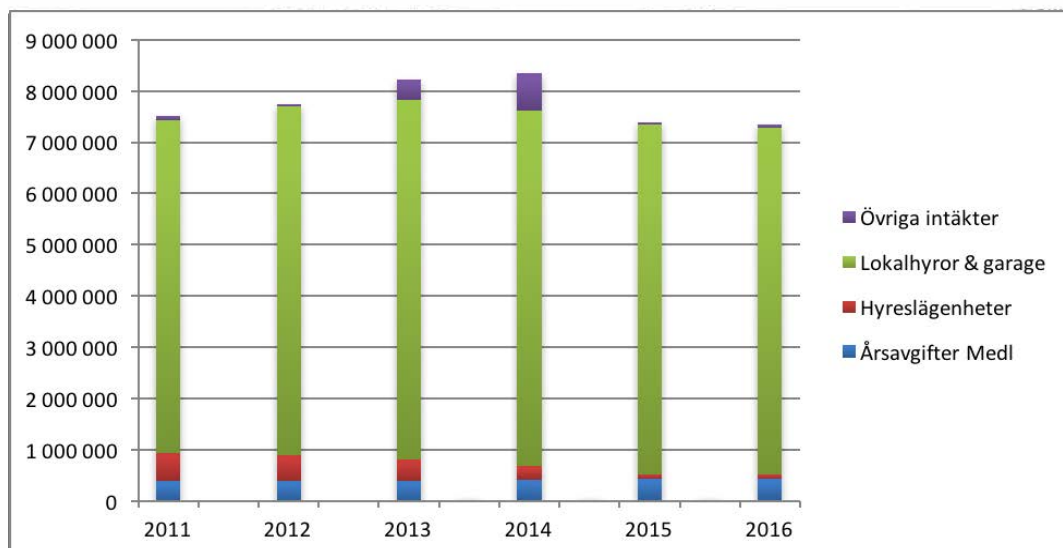


I diagrammet ovan redovisas samlade intäkter och kostnader samt årets resultat (ej beaktat avskrivningar och inkomstskatt), till skillnad från årsredovisningens formella uppställning där detta eventuella överskott inte framgår som en tydlig post. Under 2016 återbetalades skatt till föreningen, vilket förbättrat resultatet.

Intäkter

Det är värt att notera att endast cirka 6 % av föreningens intäkter kommer från medlemmarnas avgifter. 92 % av intäkterna kommer från lokaler och garage och är således konkurrensutsatta. Lokalintäkterna har varit relativt oförändrade de senaste åren och intäktsminskningen 2014–2016 beror främst på att föreningen sålt hyreslägenheter samt gett en mindre rabatt till en lokalhyresgäst. Den kvarvarande hyreslägenheten bidrar med endast 1 % av intäkterna (att jämföra med 5 % för hyreslägenheter år 2013). Övriga intäkter står för endast 1 % av de totala intäkterna. Styrelsen bedömer att samtliga lokaler hyrs ut till marknadsmässig hyra. Med lokalhyresgäster i olika branscher och verksamheter samt många garagehyresgäster är risken för hyresförluster väl spridd.

Drottninggatsbacken upp mot Tegnérgatan har under senare år fått ett uppsving med flera nya caféer och 2017 invigs Citybanan. 2014 invigdes ett nytt hotell i närheten på Sveavägen i anslutning till nya restauranger och företag på Sveavägen 44. Försäkringskassans gamla lokaler på Adolf Fredriks Kyrkogata har under 2016, efter flera års renovering, tagits över av Marginalen Bank med nära 500 anställda, vilket enligt uppgift ökat omsättningen för flera av våra lokalhyresgäster. Allt detta stärker föreningens ekonomiskt attraktiva läge och styrelsen förväntar sig fortsatt stabila hyresintäkter för lokalerna.

Intäkter 2011–2016

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

Löpande kostnader

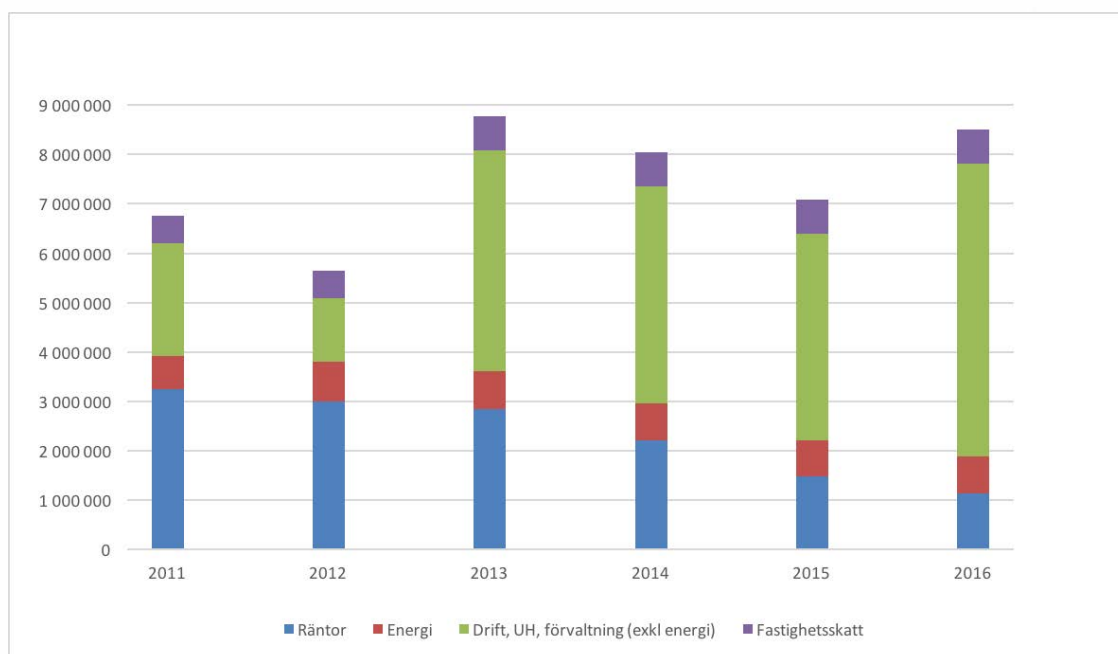
Tidigare var räntor och energi resultaträkningens enskilt största kostnadsposter. En större del av åtgärderna i huset bokas sedan 2013 som underhåll och reparationer direkt mot resultatet samtidigt som räntorna är mycket låga. Detta har medfört att kostnadsposten drift, underhåll och förvaltning markant ökat och att kostnadsposten räntor avsevärt minskat.

Räntekostnaderna var som högst 2011 med ett räntenetto på -3,2 Mkr. Under 2016 var räntenettet endast -1,2 Mkr. 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. Föreningen har byggt upp en likviditetsreserv för räntekostnader och oförutsedda utgifter (kortfristiga placeringar i balansräkningen).

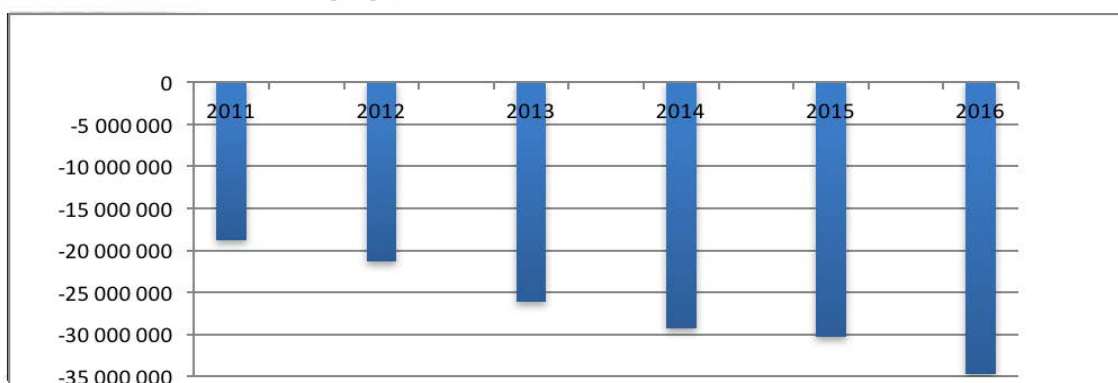
Energikostnaderna låg för tio år sedan på drygt en miljon kronor och ligger idag på runt 800 tkr efter ha varit nere på ca 700 tkr för några år sedan. Husets så kallade normalårsförbrukning för värme sjönk kraftigt fram till 2010 och låg sedan still fram till 2015 då förbrukningen åter ökade något. Lägre elpriser och minskad förbrukning har medfört kraftigt sänkta elkostnader de senaste åren, från 146 tkr år 2011 till 91 tkr år 2016. Investeringar i närvarostyrning samt energisnål belysning i trapphus och källare under 2016 förväntas sänka förbrukningen ytterligare under 2017.

Renoveringar och underhåll. Sedan 2013 har många större renoverings- och underhållskostnader bokförts direkt mot årets resultat istället för att skrivas av under flera år. Detta beror på de nya redovisningsreglerna som infördes 2014.

Kostnader 2011-2016 (exklusive avskrivningar och inkomstskatt)**Investeringar, avskrivningar och underskott**

Föreningen har idag drygt 76 Mkr i skulder. Skulderna ökade inledningsvis kraftigt efter att föreningen bildades år 2003 men har sedan år 2010 åter minskat. Totalt har ca 75 Mkr 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.

Den ansamlade förlusten ökar stadigt, men kommer i framtiden att plana ut för att sedan minska. Detta beror att en stor del av de investeringar som idag belastar resultatet inom de närmaste åren kommer att vara helt avskrivna. Dessa kommer därför inte att bidra till det årliga underskottet, vilket gör att den ansamlade förlusten minskar.

Ansamlad förlust vid årets utgång (2011-2016)**Goda utsikter**

Föreningen har goda och stabila intäkter, de löpande kostnaderna minskar och föreningen har byggt upp en kassareserv för oförutsedda utgifter och eventuella räntehöjningar. Föreningens fastighet har ett bra läge i en del av staden där Trafikverket, Stockholms stad och privata fastighetsägare gör stora investeringar, vilket ökar värdet på föreningens hyreslokaler och lägenheter. Föreningen bör i framtiden se fram emot ett gott resultat före avskrivningar som kan användas till förbättringar och till att ytterligare stärka den ekonomiska situationen.

Nyckeltal - flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning hyror och avgifter, tkr	7 291	7 339	7 626	7 828	7 697
Soliditet i %	45,72	47,64	39,72	35,96	35,15
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 892	-3 318	-3 140	-4 224	-1 826
Resultat efter finansiella poster exkl avskrivn., tkr	-1 144	307	308	-1 043	1 897
Genomsnittlig skuldränta i %	1,52	1,79	2,41	3,23	3,40
Lån/kvm bostads- och lokalyta vid årets utgång, kr	13 655	13 691	16 050	16 059	16 095
Fastighetens belåningsgrad i %	52	51	58	64	63
Lån i förhållande till taxeringsvärde i %	46	50	59	59	71
Elkostnad, kr/kvm	11	11	11	12	12
Elanvändning, kWh/kvm	15	16	15	15	16
Fjärrvärme, kr/kvm	89	81	82	85	88
Fjärrvärme, kWh/kvm (faktisk)	103	99	93	98	106
Fjärrvärme, kWh/kvm (normalår)	104	102	99	97	100

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning. Belåningsgraden 2014 var väsentligt lägre än året före trots blygsamma amorteringar. Detta beror på att lånens värde i förhållande till balansomslutningen minskat. Detsamma gäller höjningen till 52 % under 2016, föreningen har alltså inte tagit ytterligare lån. 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. (Denna översikt har reviderats med hänsyn till ändrad bokföring enligt K3 som började tillämpas för årsredovisningen 2014).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-04-12 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
Katarina Estève	Ledamot
Gunnar Arnoldsson	Suppleant
Kristina Lundin	Suppleant
Joakim Spanne	Suppleant, avgick hösten 2016 p g a flytt.

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

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Sandberg, KPMG AB.



Valberedning

Lena Sillén, sammankallande
 Josefine Pehrsson
 Christian Eberstein, avgick hösten 2016 p g a flytt.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012-06-30.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening och beskattas inte som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 76,2 Mkr. Beloppet är fördelat på 8 lån hos Swedbank Hypotek. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not.

Förändring av eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	71 401 378	27 583 142	2 654 440	-29 430 039	-895 950
Disposition av föregående års resultat			-221 283	-674 667	895 950
Årets resultat					-4 551 229
Belopp vid årets utgång	71 401 378	27 583 142	2 433 157	-30 104 706	-4 551 229

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-30 104 706
årets förlust	-4 551 229
	-34 655 935

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	472 000
ianspråkats ur underhållsfond	-422 307
i ny räkning överföres	-34 705 628
	-34 655 935

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		440 224	434 341
Hysesintäkter	1	6 850 321	6 904 949
Övriga rörelseintäkter	2	59 459	54 775
Summa nettoomsättning		7 350 004	7 394 065
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-3 808 406	-1 681 217
Periodiskt underhåll	3	-422 307	-693 283
Driftskostnader	4	-1 574 144	-1 446 813
Administrationskostnader	5	-570 303	-872 918
Arvoden med tillhörande kostnader	6	-264 295	-219 886
Fastighetsskatt/avgift		-712 276	-690 851
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-7 351 731	-5 604 968
Avskrivningar		-3 748 538	-3 624 883
Summa avskrivningar		-3 748 538	-3 624 883
Rörelseresultat		-3 750 265	-1 835 786
Resultat från finansiella poster			
Resultat från aktier och andelar		4 620	0
Ränteintäkter		13 170	7 996
Räntekostnader på fastighetslån		-1 159 879	-1 490 421
Summa kapitalnetto		-1 142 090	-1 482 425
Resultat efter finansiella poster		-4 892 355	-3 318 211
Resultat före skatt		-4 892 355	-3 318 211
Skatt på årets resultat	7	341 126	2 422 261
Årets resultat		-4 551 229	-895 950

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	100 739 850	102 576 716
Mark	8	38 372 205	38 372 205
Inventarier	9	340 971	389 681
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 650 604	834 251
Summa materiella anläggningstillgångar		141 103 630	142 172 853
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	49 500	49 500
Uppskjuten skattefordran	12	1 826 649	1 485 523
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 876 149	1 535 023
Summa anläggningstillgångar		142 979 779	143 707 876
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 025
Övriga fordringar	13	147 356	36 213
Aktuell skattefordran		45 470	66 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	56 101	47 672
Avräkningskonto förvaltare		1 033 042	1 555 844
Summa kortfristiga fordringar		1 281 969	1 709 649
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	2 250 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 250 000
Kassa och bank		1 746 484	2 024 920
Summa omsättningstillgångar		3 028 453	5 984 569
SUMMA TILLGÅNGAR		146 008 232	149 692 445

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 984 520	98 984 520
Fond för yttre underhåll		2 433 157	2 654 440
Summa bundet eget kapital		101 417 677	101 638 960
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-30 104 706	-29 430 038
Årets resultat		-4 551 229	-895 950
Summa fritt eget kapital		-34 655 935	-30 325 988
Summa eget kapital		66 761 742	71 312 972
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	76 200 000	76 400 000
Summa långfristiga skulder		76 200 000	76 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	200 000	200 000
Leverantörsskulder		2 031 695	413 622
Övriga skulder	16	0	295 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	814 795	1 070 838
Summa kortfristiga skulder		3 046 490	1 979 473
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 008 232	149 692 445



Kassaflödesanalys	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 892 355	-3 318 211
Justeringar för avskrivningar		3 748 538	3 624 883
Betald skatt		21 425	1 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 122 392	308 154
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 025	-3 025
Förändring av kortfristiga fordringar		-119 571	-29 186
Förändring av leverantörsskulder		1 618 073	-474 523
Förändring av kortfristiga skulder		-551 059	-281 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-171 924	-479 808
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 679 315	-785 448
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 679 315	-785 448
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		0	10 800 000
Förändring långfristiga skulder		-200 000	-13 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-2 400 000
Årets kassaflöde		-3 051 239	-3 665 256
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början			
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		5 830 764	9 496 021
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		2 779 525	5 830 765



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Inventarier

10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	100 år
Stomkompletteringar, innerväggar mm	20 - 40 år
Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm	20 - 40 år
Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm	20 - 30 år
Inre ytskikt, maskinell utrustning	10 - 15 år

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.



Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, hyror och avgifter

Rörelsens 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

	2016	2015
Bostäder	78 384	75 473
Lokaler	6 273 497	6 299 196
Garage	498 440	530 280
	6 850 321	6 904 949

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Gästlägenhet	39 550	40 225
Övrigt	9 483	14 550
Försäkringsersättning	10 426	0
	59 459	54 775

Not 3 Periodiskt underhåll

	2016	2015
Underhåll tvättstuga	0	141 149
Underhåll hyresrätter	0	8 008
Underhåll fasader, fönster, terrass	0	544 126
Underhåll ventilation	298 761	0
Underhåll värme	61 454	0
Övrigt	62 092	0
	422 307	693 283

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	61 862	67 545
Trädgårdsskötsel	27 261	27 791
Städning	275 062	262 553
Hisskostnader	28 712	19 857
El	91 081	87 948
Värme	713 459	649 321
Vatten och avlopp	102 392	91 618
Avfallshantering	102 831	73 409
Försäkringskostnader	65 788	62 786
Kabel-tv	10 038	9 869
Förbrukningsinventarier	75 359	57 730
Förbrukningsmaterial	20 299	36 386
	1 574 144	1 446 813

Not 5 Administrationskostnader

	2016	2015
Föreningsgemensamma kostnader	19 229	40 860
Revisionsarvode	29 350	35 040
Ekonomisk förvaltning	96 981	96 382
Bankkostnader	2 500	3 000
Konsultarvoden	259 358	118 808
Mäklararvoden	0	255 750
Juridisk konsultation	24 000	13 000
Övriga poster	44 322	56 810
Ritningsarkiv	94 563	253 268
	570 303	872 918

Not 6 Arvoden med tillhörande kostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	138 308	152 490
Övriga arvoden	77 982	15 390
Sociala avgifter	48 005	52 006
	264 295	219 886

Not 7 Skatt på årets resultat

	2016	2015
Aktuell skattekostnad	0	101 046
Uppskjuten skatt	341 126	2 321 215
	341 126	2 422 261

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 316 093	132 660 724
Omklassificeringar	1 862 962	2 655 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 179 055	135 316 093
Ingående avskrivningar	-32 739 377	-29 172 330
Årets avskrivningar	-3 699 828	-3 567 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 439 205	-32 739 377
Bokfört värde mark	38 372 205	38 372 205
Summa bokfört värde mark	38 372 205	38 372 205
Utgående redovisat värde	139 112 055	140 948 921
Taxeringsvärden byggnader	73 000 000	69 000 000
Taxeringsvärden mark	91 000 000	83 000 000
	164 000 000	152 000 000

Not 9 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	578 352	578 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	578 352	578 352
Ingående avskrivningar	-188 671	-130 835
Årets avskrivningar	-48 710	-57 836
Utgående ackumulerade avskrivningar	-237 381	-188 671
Utgående redovisat värde	340 971	389 681

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	834 251	2 704 172
Omklassificeringar byggnader och mark	-1 862 962	-2 655 369
Omklassificeringar reparation och underhåll	-716 127	-1 475 511
Investeringar under året	3 395 442	2 260 959
	1 650 604	834 251

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	49 500	49 500
	49 500	49 500

33 st aktier à 1 500 kr.

Not 12 Uppskjuten skattefordran

	2016-12-31	2015-12-31
Temporär skillnad avseende byggnader och mark	1 606 833	1 396 459
Uppskjuten fordran på underskottsavdrag	219 816	89 064
	1 826 649	1 485 523

Väsentliga temporära skillnader hänförliga till
uppskjuten skattefordran

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Byggnader	100 739 850	108 043 636	7 303 786
	100 739 850	108 043 636	7 303 786

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 999 164 kr.

Not 13 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	29 605	29 340
Momsfordran	117 751	0
Espresso House, fakturerat 2016	0	6 873
	147 356	36 213

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastum, arvode kvartal 1	24 682	23 580
Brandkontoret, försäkring jan - mars	16 634	15 888
Com hem, kabel-TV kvartal 1	2 463	2 589
Hissen, serviceavtal jan - juni	6 352	5 615
Bostadsrätterna medlemsavgift	5 970	0
	56 101	47 672

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek, 268988	0,476	3 mån	7 900 000	8 100 000
Swedbank Hypotek, 932238	1,14	2019-01-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek, 269036	0,202	3 mån	7 250 000	7 250 000
Swedbank Hypotek, 028590	0,322	3 mån	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 893951	0,322	3 mån	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 893985	2,66	2018-03-27	11 000 000	11 000 000
Swedbank Hypotek, 037659	1,10	2020-08-25	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek, 269010	2,79	2017-08-25	17 250 000	17 250 000
Avgår kortfristig del			-200 000	-200 000
			76 200 000	76 400 000

För lån med 3 månaders bindningstid redovisas räntan 2016-12-31.
Förfaller senare än ett år men inom fem år från balansdagen: 800 000 kr
Förfaller senare än fem år från balansdagen: 75 400 000 kr

Not 16 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Momsskuld	0	295 013
	0	295 013

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	170 960	186 695
Styrelsearvoden	77 092	43 290
Beräknade sociala avgifter	18 178	13 000
Förutbetalda intäkter, exkl förskottsbetald moms	415 463	723 122
Fortum fjärrvärme dec	76 754	67 580
Fortum el dec	7 696	6 701
Övriga upplupna driftkostnader	18 652	5 450
Revisionskostnader	30 000	25 000
	814 795	1 070 838

Not 18 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	90 500 000	90 500 000
	90 500 000	90 500 000

Stockholm

15/3 2017



Nils Borg
Ordförande



Birgitta Rosén



Ingegärd Gyllenswärd



Hans Näsbrandt



Margareta Grass



Katarina Estève

Min revisionsberättelse har lämnats 20 mars 2017



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 2016.

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 2016 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 för föreningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 2016 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 revisionsssed 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 förlöpande 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 20 mars 2017



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Ordförklaringar

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”. I BRF Islandet Adolfs fall har resultatet de senaste åren varit negativt eftersom stora investeringar gjorts. En del av de investeringar som gjorts tidigare uppträder varje år som en kostnad i form av avskrivningar fram till att investeringen är fullt avskriven.

Intäkt /nettoomsättning

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad. Det är här viktigt att skilja på intäkt och inbetalning, eftersom en intäkt bokföringsmässigt uppstår när en faktura skickas även om den inte är betald. På samma sätt kan en faktura på ett visst belopp gälla intäkter som t ex ska delas upp mellan två olika verksamhetsår.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift. Det är viktigt att skilja på kostnader och investeringar. En investering uppstår som en kostnad först när en del av den skrivs av.

Årets resultat

Detta är den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”. I BRF Islandet Adolfs fall har föreningen visat förlust varje år på grund av de stora avskrivningarna och stora underhållsåtgärder. Dessa läggs till den ansamlade förlusten (se förklaring nedan).

Ansamlad förlust

Den ansamlade förlusten är summan av alla tidigare års förluster. Denna förlust ökas med årets förlust, eller minskas med årets vinst.

Resultat före avskrivningar

Denna post förekommer normalt inte i årsredovisningens formella del men är ett viktigt mått för en ekonomisk förening. Resultatet före avskrivningar är summan av intäkter och kostnader innan hänsyn tagits till avskrivningar och utgör det likvida överskott som föreningen till exempel kan använda till nya investeringar, amorteringar eller till att bygga upp en reserv. I BRF Islandet Adolfs fall har resultatet före avskrivningar varit positivt de flesta år sedan 2007.

Balansräkning

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

Tillgång

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto förvaltare

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

Kassa och bank

Denna post utgör av de medel som placerats på konton hos Swedbank, bland annat på det transaktionskonto från vilket lån betalas samt det placeringskonto där föreningen bygger upp en kassareserv.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år. Föreningen har normalt inga långfristiga fordringar.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Förutbetalad kostnad är en utgift som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalad kostnad) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år.

Upplupen intäkt är en intäkt som inte fakturerats men som ändå utgör en intäkt för året. Exempel är intäktsräntor som inte betalats ut efter årsskiftet.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Fond för yttre underhåll används till underhåll av de delar av fastigheten som inte bostadsrättshavarna ansvarar för.

Fond för inre underhåll

Fond för inre underhåll används till underhåll av de delar av fastigheten bostadsrättshavarna ansvarar för, dvs lägenheterna. BRF Islandet Adolf saknar dock fond för inre underhåll.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetald intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m.

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår. (BRF Islandet Adolf använder dock kalenderår som räkenskapsår.)

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.