

Visningsexemplar

# Årsredovisning 2016

## Brf Islandsgården

# Årsredovisning

för

## BRF ISLANDSGÅRDEN

717600-1076

Räkenskapsåret

2016

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Styrelsen för BRF ISLANDSGÅRDEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag.

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

#### *Styrelse*

Peter Ekholm	ledamot	ordförande och sekreterare
Torbjörn Helmfrid	ledamot	
Lennart Lööv	ledamot	
Gunnar Sundberg	suppleant	
Fredrik von Arnold	suppleant	

#### *Valberedning*

Staffan Ek  
Gunnar Sundberg  
Kristina Östberg Eriksson

#### *Revisorer*

Bo G Hall	ordinarie
Olle Wiberg	ordinarie
Sara von Arnold	suppleant
Birgit Svanljung	suppleant

#### *Föreningsfrågor*

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 mars 2016.  
Extra föreningsstämma hölls den 13 juni, den 29 juni och den 1 november 2016.  
Styrelsen har haft elva ordinarie sammanträden under verksamhetsåret.

#### *Fastighet och lägenhetsfördelning*

Fastighetsbeteckning:	Kungsängen 6:8		
Bostadsrättslägenheter	14 st	totalyta	1.563 kvm
Bostadsrättslokaler	2 st	totalyta	138 kvm
Hyseslokaler	1 st	totalyta	138 kvm

#### *Försäkring*

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Mediator.

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Bostadsrättslägenhet nr. 1010: Säljare: Jeannie och Torbjörn Helmfrid.  
Köpare: Katja och Mats Friberg.

Bostadsrättslägenhet nr. 1017 såldes i Januari 2017.  
Säljare: Jeannie och Torbjörn Helmfrid. Köpare: Anders Leffler.

### **Underhållsarbeten och reparationer 2015**

Ventilationssystemet åtgärdat, obligatorisk ventilationskontroll godkänd.  
Avloppsstam mellan köket i lägenhet 1004 och källaren byttes ut efter läckage, resten av stammen från lägenhet 1004 och uppåt ska bytas ut under 2016.  
Nedknackning av lösa fasaddelar mot Östra Ågatan utfördes med skylift, utbyte av fasaden mot Bäverns gränd och Östra Ågatan kommer att ske under 2016.  
Vid besiktning av golvbrunnar i badrum, konstaterades det att alla golvbrunnar i lägenheterna på Bäverns gränd inte var utförda på godkänt sätt. Lägenhetsinnehavarna är underrättade om vad det kan innebära.

### **Underhållsarbeten och reparationer 2014**

Ny tvättmaskin installerad i tvättstugan.  
enReduce datoriserat värmestyrningssystem installerat.  
Avloppsstam i källargolvet utbytt.  
Det mesta av elen i källaren utbytt.  
En andra grundvattenbrunn med automatisk pump installerad i torkrummet.  
Målning av golv, väggar och tak, samt byte av dörrar i källaren.  
Vattenbehandlingssystem från Bauer Watertechnology installerat på tappvattnet.  
Renovering av badrum i lägenhet 1102 på grund av fuktskada.  
Byte av avloppstam från lägenhet 1102 ner till källaren.  
Obligatorisk ventilationskontroll utförd med ej godkänt resultat, åtgärder kommer att utföras i början på 2015.  
Uppskrivning av fastighetens värde till taxeringsvärdet.  
Fasaden mot Östra Ågatan rensad från lös puts som riskerade att falla ner på trottoaren. Fasaden ska repareras när vädret blir varmare.

### **Underhållsarbeten och reparationer 2013**

Felaktiga rörkopplingar från stammarna in i våtrummen byttes ut.  
Åtgärder för att motverka duvplågan utfördes.  
Reningsanläggning för vattnet i värmeanläggningen installerades.  
Fasaden reparerades.  
Energideklaration utfördes.  
Undercentralen till fjärrvärmens byttes ut, samt borttagning av gamla pumpar, rör och ventiler som inte varit i bruk på mycket länge.  
Samtliga termostatventiler på elementen i fastigheten byttes ut.

### **Underhållsarbeten och reparationer 2012**

Telia fiber för bredband, TV och telefoni installerades.  
Samtliga fönster och balkongdörrar renoverades.  
Båda hissarna målades och fick nya golvmattor.  
Läckor på takets plåtdetaljer tätades.  
Torkskåpet i tvättstugan reparerades.

### Övrigt

Relining av avloppsanläggningen förutom stammen i källargolvet utfördes 2006.

Byte av tappvattenstammar och övriga tappvattenrör, samt renovering av alla badrum och toaletter utfördes 2007.

Matningsledningarna från elmätarna i källaren till lägenheterna byttes ut, och nya elcentraler med automatsäkringar installerades 2008.

En ny effektivare frånluftsfläkt installerades 2009.

Värmekabel installerades 2011 i takrännan och stupröret in mot gården på den del av fastigheten som ligger på Bäverns gränd.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasaden mot Östra Ågatan och mot Bäverns gränd renoverades.

Mangelrummet i källaren hyrdes ut till restaurang Bryggeriet Ångkvarn.

Samtliga köksstammar byttes ut.

Lägenhet 1010 delades till 2 lägenheter, den högra fick nummer 1017.

Radiomottagaren till grinden mot Bäverns gränd byttes ut och varningslampor vid grindöppning och stängning installerades.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	20 st
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret:	2 st
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret:	2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	20 st

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 340	1 254	1 388	1 247
Resultat efter finansiella poster	-3 045	-480	-1 932	85
Soliditet (%)	49	60	65	25

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	223 360	14 794 371	442 513	-379 318	-479 676	14 601 250
Uppskrivningsfond		-89 844		89 844		0
Disposition av föregående års resultat:				-479 676	479 676	0
Reservering yttre fond			37 200	-37 200		0
Ianspråktagande yttre fond			0	0		0
Årets resultat					-3 045 140	-3 045 140
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>223 360</b>	<b>14 704 527</b>	<b>479 713</b>	<b>-806 350</b>	<b>-3 045 140</b>	<b>11 556 110</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-806 350
årets förlust	-3 045 140
	<b>-3 851 490</b>

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	37 200
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-3 888 690
	<b>-3 851 490</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2016-12-31</b>	<b>-2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 340 322	1 253 997
Övriga rörelseintäkter	3	0	136 275
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 340 322</b>	<b>1 390 272</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-3 881 701	-1 147 976
Övriga externa kostnader	5	-54 493	-222 861
Personalkostnader	6	-32 855	-33 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229 105	-229 105
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 198 154</b>	<b>-1 633 797</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 857 832</b>	<b>-243 525</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-187 383	-236 179
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-187 308</b>	<b>-236 151</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 045 140</b>	<b>-479 676</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 045 140</b>	<b>-479 676</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 045 140</b>	<b>-479 676</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	21 939 587	22 161 372
Inventarier, verktyg och installationer	9	14 645	21 965
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 954 232</b>	<b>22 183 337</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 954 232</b>	<b>22 183 337</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51 296	327 748
Övriga fordringar		23 422	5 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 903	144 279
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>138 621</b>	<b>477 469</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 329 440	1 779 286
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 329 440</b>	<b>1 779 286</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 468 061</b>	<b>2 256 755</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 422 293</b>	<b>24 440 092</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		223 360	223 360
Uppskrivningsfond	10	14 704 527	14 794 371
Fond för yttre underhåll		479 713	442 513
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 407 600</b>	<b>15 460 244</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-806 350	-379 318
Årets resultat		-3 045 140	-479 676
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 851 490</b>	<b>-858 994</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 556 110</b>	<b>14 601 250</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	11 276 915	9 541 965
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 276 915</b>	<b>9 541 965</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	231 720	165 060
Leverantörsskulder		144 326	2 688
Skatteskulder		10 941	2 474
Övriga skulder		300	21 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		201 981	104 932
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>589 268</b>	<b>296 877</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 422 293</b>	<b>24 440 092</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

##### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader	100
Förbättringsarbeten, till och ombyggnationer	25-67
Inventarier, verktyg och installationer	5

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	839 004	728 048
Hysesintäkter, lokaler	374 189	415 068
Hysesintäkter, parkeringsplatser	18 000	18 000
Bränsle	85 088	69 348
El, debitering	23 861	23 533
Påminnelseavgifter	180	0
	<b>1 340 322</b>	<b>1 253 997</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Försäkringsersättningar	0	95 500
OVK-åtgärder	0	40 775
	<b>0</b>	<b>136 275</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2016	2015
El, fastighet	56 775	45 305
Uppvärmning	302 372	291 045
Vatten	60 906	42 754
Fastighetsavgift/-skatt	63 444	54 889
Fastighetsförsäkringar	21 842	21 397
Serviceavtal	6 886	15 387
Kabel-TV, internet	39 036	40 440
Sophämtning	41 778	53 961
Fastighetsskötsel	55 816	37 349
Reparationer och underhåll	3 178 974	537 614
Porttelefon	2 690	2 808
Förbrukningsinventarier	762	0
Övr fastighetskostnader	0	5 027
Hissar	50 420	0
	<b>3 881 701</b>	<b>1 147 976</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Övriga förvaltningskostnader	20 602	8 765
Redovisningstjänster	33 891	26 345
Konstaterad förlust fordran	0	67 531
Självrisk försäkring	0	26 220
Advokatkostnader	0	94 000
	<b>54 493</b>	<b>222 861</b>

### Not 6 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.  
Kostnad utgörs av styrelsearvode och sociala avgifter.

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader	150 768	197 284
Stämpelskatt för fastighetsinteckning och andra kostnader vid upptagande av nytt lån	36 615	38 895
	<b>187 383</b>	<b>236 179</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 158 358	9 158 358
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 158 358</b>	<b>9 158 358</b>
Ingående avskrivningar	-1 791 357	-1 659 416
Årets avskrivningar	-131 941	-131 941
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 923 298</b>	<b>-1 791 357</b>
Ingående uppskrivningar	14 794 371	14 884 215
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-89 844	-89 844
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>14 704 527</b>	<b>14 794 371</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 939 587</b>	<b>22 161 372</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 120 000	13 416 000
Taxeringsvärden mark	12 776 000	9 057 000
	<b>27 896 000</b>	<b>22 473 000</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 389	66 389
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 389</b>	<b>66 389</b>
Ingående avskrivningar	-44 424	-37 104
Årets avskrivningar	-7 320	-7 320
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 744</b>	<b>-44 424</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 645</b>	<b>21 965</b>

### Not 10 Uppskrivningsfond

	2016-12-31	2015-12-31
Belopp vid årets ingång	14 794 371	14 884 215
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-89 844	-89 844
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 704 527</b>	<b>14 794 371</b>

Byggnad och Mark har år 2014 skrivits upp enligt reglerna för K2. Fördelning av uppskrivningen mellan byggnad och mark har fördelats efter fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångarnas utgående bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till 7 235 060 kr.

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

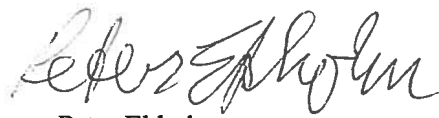
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Länsförsäkringar bank	1,31	2018-12-30	2 880 000	2 910 000
Länsförsäkringar bank	1,31	2018-12-30	2 880 000	2 910 000
Länsförsäkringar bank	1,68	2017-01-30	935 365	960 385
Länsförsäkringar bank	1,20	2017-01-30	930 000	960 000
Länsförsäkringar bank	1,54	2020-03-30	1 916 600	1 966 640
Länsförsäkringar bank	1,33	2019-06-30	1 966 670	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-231 720	-165 060
			<b>11 276 915</b>	<b>9 541 965</b>
Förfaller senare än fem år efter balansdagen			10 350 035	8 881 725

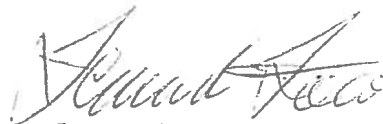
### Not Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	11 639 000	9 827 000
	<b>11 639 000</b>	<b>9 827 000</b>

Uppsala den 28,2 2017



Peter Ekholm



Lennart Lööv



Torbjörn Helmfrid

Vår revisionsberättelse har lämnats den

26,3 2017



Bo G Hall  
Revisor



Olle Wiberg  
Revisor

# Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2016

avseende Bostadsrättsföreningen Islandsgården, 717600-1076

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning den 1 januari – de 31 december 2016. Redovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger såvitt vi kan bedöma en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Vi är dock bekymrade över att detta är ytterligare ett år i en rad som föreningen redovisar ett negativt resultat.

Under arbetet har vi vidare gjort följande iakttagelser ifråga om styrelsens förvaltning som vi finner anmärkningsvärda och här önskar redovisa.

1. **Information.** Föregående årsmöte uppdrog till styrelsen att en gång i månaden informera om aktuella frågor etc. Så har icke skett; t ex ifråga om arbetet med fasadrenoveringen och stambytet. Detta har avsevärt och på ett avgörande sätt försvårat den personliga planeringen för många medlemmar.
2. **P-avgifterna på gården.** Likaså efterfrågade årsmötet en jämförande redovisning med p-platser i närheten. Någon sådan har inte presenterats.
3. **Styrelsesuppleanterna.** Dessutom förutsatte årsmötet att dessa skulle medverka fullt ut i styrelsearbetet. Så har icke skett.

Eftersom vi bedömer att de anförda påpekandena inte i negativ riktning påverkat föreningens ekonomi föreslår vi ändå att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningarna för föreningen och beviljar den avgående styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Vi rekommenderar dock att den kommande styrelsen tar påpekandena ad notam.

Uppsala den 26 mars 2017

  
Bo G Hall

  
Olle Wiberg