

Årsredovisning

för

BRF ISLANDSGÅRDEN

717600-1076

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar, underskrifter	7-11

Styrelsen för BRF ISLANDSGÅRDEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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.

Styrelse

Peter Ekholm	ledamot	ordförande och sekreterare
Torbjörn Helmfrid	ledamot	
Lennart Lööv	ledamot	
Gunnar Sundberg	suppleant	
Kristina Östberg Eriksson	suppleant	

Valberedning

Peter Ekholm
Jeannie Helmfrid
Kristina Östberg Eriksson

Revisorer

Fredrik von Arnold	ordinarie
Olle Wiberg	ordinarie
Sara von Arnold	suppleant
Jeannie Helmfrid	suppleant

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 mars 2015.
Styrelsen har haft nio ordinarie sammanträden under verksamhetsåret.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetsbeteckning:	Kungsängen 6:8		
Bostadsrättslägenheter	13 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 Upplands Företagsförvaltning.

Lägenhetsöverlåtelse

Bostadsrättslägenhet nr. 1012: Säljare: Gunnel Karlsson. Köpare: Ann-Christin Redmar.
Bostadsrättslägenhet nr. 1005: Säljare: Karl-Olof och Berit Johansson. Köpare:
Ann-Charlott Rindstig och Katarina Bjelke.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ventilationssystemet åtgärdat, obligatorisk ventilationskontroll godkänd.
Avloppstam 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.
Avloppstam i källargolvet utbytt.
Det mesta av elen i källaren utbytt.
En andra dagvattenbrunn 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 fjärrvärmes 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.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	20 st
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret:	3 st
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret:	3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	20 st

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 254	1 388	1 247	1 102
Resultat efter finansiella poster	-480	-1 932	85	-149
Soliditet (%)	60	65	25	24

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-379 318
årets förlust	-479 676
	-858 994

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	37 200
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-896 194
	-858 994

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01	2014-01-01
	1	-2015-12-31	-2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 253 997	1 387 988
Övriga rörelseintäkter	3	136 275	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 390 272	1 387 988
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 147 976	-2 833 833
Övriga externa kostnader	5	-222 861	-28 925
Personalkostnader	6	-33 855	-33 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar 8,9		-229 105	-229 105
Summa rörelsekostnader		-1 633 797	-3 125 718
Rörelseresultat		-243 525	-1 737 730
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	1 051
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-236 179	-195 117
Summa finansiella poster		-236 151	-194 066
Resultat efter finansiella poster		-479 676	-1 931 796
Resultat före skatt		-479 676	-1 931 796
Årets resultat		-479 676	-1 931 796

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	22 161 372	22 383 157
Inventarier, verktyg och installationer	9	21 965	29 285
Summa materiella anläggningstillgångar		22 183 337	22 412 442
Summa anläggningstillgångar		22 183 337	22 412 442
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		327 748	2 000
Övriga fordringar		5 442	4 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		144 279	226 484
Summa kortfristiga fordringar		477 469	233 294
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 779 286	582 804
Summa kassa och bank		1 779 286	582 804
Summa omsättningstillgångar		2 256 755	816 098
SUMMA TILLGÅNGAR		24 440 092	23 228 540

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		223 360	223 360
Uppskrivningsfond	11	14 794 371	14 884 215
Fond för yttre underhåll		442 513	963 348
Summa bundet eget kapital		15 460 244	16 070 923
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-379 318	941 799
Årets resultat		-479 676	-1 931 796
Summa fritt eget kapital		-858 994	-989 997
Summa eget kapital		14 601 250	15 080 926
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 541 965	7 740 385
Summa långfristiga skulder		9 541 965	7 740 385
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	165 060	115 020
Leverantörsskulder		2 688	2 013
Skatteskulder		2 474	4 523
Övriga skulder		21 723	14 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		104 932	270 811
Summa kortfristiga skulder		296 877	407 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 440 092	23 228 540
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		9 827 000	7 901 000
Summa ställda säkerheter		9 827 000	7 901 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

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	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Not 2 Föreningens intäkter

	2015	2014
Årsavgifter	728 048	693 380
Hysesintäkter	409 298	433 755
Hyror parkering	18 000	18 000
Övriga intäkter	5 770	152 491
Bränsle	69 348	71 341
Elförbrukning	23 533	19 021
	1 253 997	1 387 988

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Försäkringsersättningar	95 500	0
OVK-åtgärder	40 775	0
	136 275	0

Not 4 Fastighetskostnader

	2015	2014
El	45 305	46 986
Värme	291 045	267 133
Vatten och avlopp	42 754	57 578
Fastighetsskatt *	54 889	54 551
Fastighetsförsäkring	21 397	21 262
Enreduce abbonemang/licens	8 224	0
Kabel-TV / Internet	40 440	39 318
Renhållning	53 961	45 446
Fastighetsskötsel	37 349	45 530
Rep och underhåll fastighet	537 614	2 237 162
Servicekontrakt	7 163	9 687
Porttelefon	2 808	2 742
Övr fastighetskostnader	5 027	6 438
	1 147 976	2 833 833

* Kostnad för fastighetsskatt och fastighetsavgift. För inkomståret 2015 uppgår den statliga fastighetsskatten för hyreshusenhet: lokaler till 1 % av taxerat värde på lokaler och tillhörande tomtmark. Fastighetsavgiften erläggs med det lägsta av värdet 1 243 kr per bostadslägenhet, eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde som löper på bostäder.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto, kopior mm	1 168	1 170
Medlemsavgift Bostadsrätterna	3 900	3 900
Diverse omkostnader	3 697	2 061
Ekonomisk förvaltning	26 345	21 794
Konstaterad förlust fordran	67 531	0
Självrisk försäkring	26 220	0
Advokatkostnader	94 000	0
	222 861	28 925

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden, löner och andra ersättningar	26 000	26 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	7 855	7 855
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	33 855	33 855

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader	197 284	163 567
Stämpelskatt för fastighetsinteckning och andra kostnader vid upptagande av nytt lån	38 895	31 550
	236 179	195 117

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 158 358	9 041 399
Ny - till och ombyggnader	0	116 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 158 358	9 158 358
Ingående avskrivningar	-1 659 416	-1 527 475
Årets avskrivningar	-131 941	-131 941
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 791 357	-1 659 416
Ingående uppskrivningar	14 884 215	0
Årets uppskrivningar	0	14 974 059
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-89 844	-89 844
Utgående ackumulerade uppskrivningar	14 794 371	14 884 215
Utgående redovisat värde	22 161 372	22 383 157
Taxeringsvärden byggnader	13 416 000	13 416 000
Taxeringsvärden mark	9 057 000	9 057 000
	22 473 000	22 473 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 389	29 784
Inköp	0	36 605
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 389	66 389
Ingående avskrivningar	-37 104	-29 784
Årets avskrivningar	-7 320	-7 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 424	-37 104
Utgående redovisat värde	21 965	29 285

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	223 360	14 884 215	963 348	941 799	-1 931 796
Uppskrivningsfond		-89 844		89 844	
Disposition av föregående års resultat:				-1 931 796	1 931 796
Reservering yttre fond			37 200	-37 200	
Ianspråktagande yttre fond			-558 035	558 035	
Årets resultat					-479 676
Belopp vid årets utgång	223 360	14 794 371	442 513	-379 318	-479 676

Not 11 Uppskrivningsfond

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående saldo	14 884 215	0
Årets uppskrivning	0	14 974 059
Överföring till fritt eget kapital	-89 844	-89 844
	14 794 371	14 884 215

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

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Länsförsäkringar Bank	1,31	2018-12-30	2 910 000	2 940 000
Länsförsäkringar Bank	1,31	2018-12-30	2 910 000	2 940 000
Länsförsäkringar Bank	1,65	2016-03-01	960 385	985 405
Länsförsäkringar Bank	1,67	2016-02-01	960 000	990 000
Länsförsäkringar Bank	1,54	2020-03-30	1 966 640	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-165 060	-115 020
			9 541 965	7 740 385

Förfaller senare än fem år efter
balansdagen

8 881 725

Kortfristig del av långfristig skuld förfaller till betalning inom tolv månader räknat från balansdagen.

Uppsala den 13 2016.

Peter Ekholm

Lennart Lööv

Torbjörn Helmfrid

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31,3 2016.

Fredrik von Arnold
Revisor

Olle Wiberg
Revisor

Revisionsberättelse

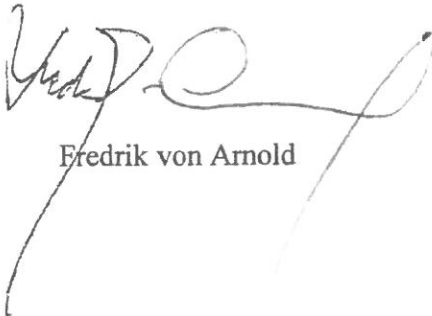
avseende Bostadsrättsföreningen Islandsgården, 717600-1076, för räkenskapsåret 2015

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Islandsgården för räkenskapsåret den 1 januari- den 31 december 2015. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger såvitt vi kan finna en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vi har i en särskild handling lämnat synpunkter till styrelsen.

Uppsala den 30 mars 2016.



Fredrik von Arnold



Olle Wiberg