

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf

769605-0389

Räkenskapsåret

2019



Brf Islandet Adolf
769605-0389

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 220,0 Mkr varav markvärdet var 143,0 Mkr och byggnaden 77,0 Mkr. Bostadsdelen taxerades till 143,0 Mkr och lokaldelen till 77,0 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 genomförde under 2017-2018 relining i några avloppsstammar. Samtliga avloppsstammar och färskvattenledningar i källaren och under bottenplattan är bytta med undantag för några få avloppsledningar som har relinats.

Värmeledningar i källaren byttes 2007 och termostatventiler och nya styrventiler installerades i systemet. Efter injustering 2008 minskades husets värmebehov kraftigt. Under 2017 ökade dock värmekostnaderna, troligen p g a av att Lammhults Möbel AB tog sin lokal i besittning med högre värmestandard än tidigare. Ett modernt styrsystem för ventilation och värme installerades 2008, vilket har uppgraderats kontinuerligt.

Lägenheternas ventilationskanaler och skorstenar tätades 2008 och nya ventilationsaggregat installerades. Den senaste obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, för lägenheterna gjordes 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 renoverades även förrådsutrymmena och källargångar under perioden 2014–2016. Undercentralen renoverades 2015. Varuintaget till den lokal som idag inhyser Espresso House, tillika föreningens sopkorridor med tillhörande soprum, totalrenoverades 2016–2017 med plåtinklädnad och målning. 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. Elcentraler och eldragningar i samtliga lokaler har bytts och då har även elstigare bytts ut. All belysning i gemensamma utrymmen är sedan 2016-2017 energisnål LED-belysning som försetts med närvarostyrning (förutom garagets belysning som byttes redan 2008). Ny belysning installerades på terrasserna under 2017. Huvudparten av elarbetena i fastigheten avslutades under våren 2017. Fiberanslutning till samtliga lägenheter och lokaler installerades 2014 och uppdaterades 2019. 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 våren 2018 renoverades samtliga balkongräcken och återstående räcken på privata bostadsterrasser planeras åtgärdas under de närmaste åren.

Hösten 2016–våren 2017 totalrenoverades tre lanterniner på gården. Sidorna på samtliga lanterniner och deras övergång till bjälklagets tätskikt kommer att renoveras då trädgården renoveras inom de närmaste åren.

Låssystem

Under 2015 och 2016 uppgraderades husets låssystem 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 gällande standard, men 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 i samband med renoveringen av den stora lokal som iordningställdes för Lammhults Möbel AB samt i samband med att en ny tandläkare tog över praktiken i huset våren 2017.

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 Leif Andersson Ventilation AB och Nordstrands Elektriska AB. Firma Byggservice Int genomför löpande underhålls- och reparationsarbeten. Skölds Bygg & Smide Entreprenad AB anlitas för stål- och smidesarbeten. Juristfirman Urban Wiman AB bistår föreningen i avtalsrättsliga och andra juridiska frågor.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 80 medlemmar. Under året har 3 medlemmar utträtt ur föreningen och 1 medlem inträtt i föreningen vid 2 överlåtelse. Under året har föreningen inte haft några anställda.

I och med föreningens skattemässiga status som oäkta bostadsrättsförening förmånsbeskattas föreningens medlemmar för mellanskillnaden mellan den av Skatteverket bedömda marknadshyran och den faktiska årsavgiften. Hösten 2015 avskaffades lättnadsregler för denna beskattning varför föreningens medlemmar förmånsbeskattas från och med inkomståret 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Händelser i huset under året

Inga överlåtelse av lokaler har gjorts. Ett ventilationsaggregat som betjänar de flesta av butikerna byttes ut under hösten 2019 då det tjänat ut.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Corona-pandemin har självklart påverkat föreningen då majoriteten av föreningens inkomster kommer från våra lokalhyresgäster. Den goda spridningen mellan branscher gör dock att effekterna mildras. Föreningen har erbjudit flera lokalhyresgäster rabatt enligt det statliga stöd som ges för andra kvartalet 2020. De ekonomiska effekterna av dessa rabatter är dock begränsade och beräknas medföra hyresförluster på endast mindre än tre procent av de budgeterade intäkterna. Styrelsen följer utvecklingen noggrant.

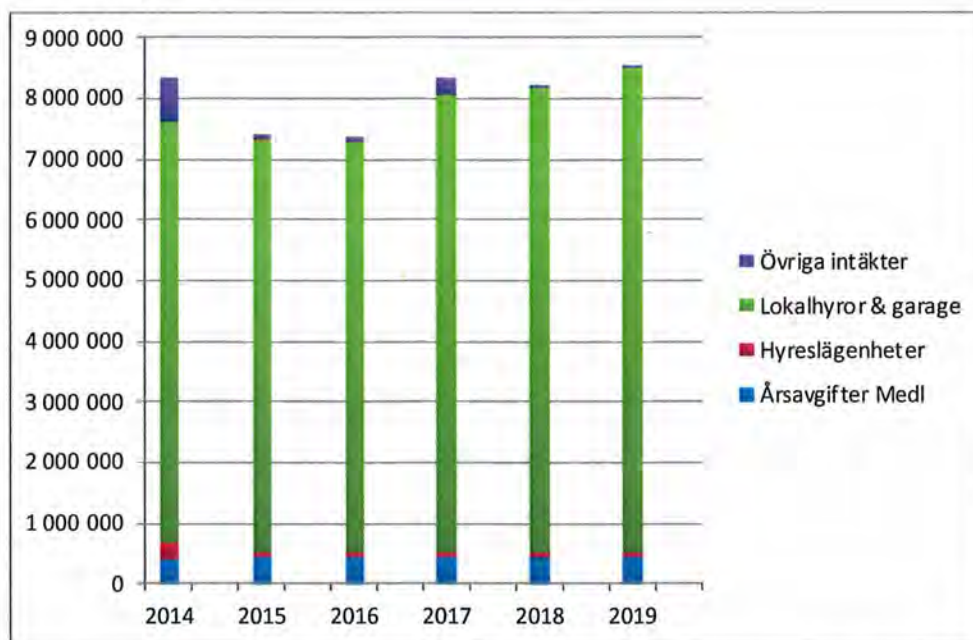
I maj 2020 påbörjades utbyte av fastighetens äldsta ventilationsaggregat, som var omkring 25 år gammalt. Bytet kommer att förbättra ventilationen för tandläkarlokalen och några ytterligare kontorslokaler samtidigt som driftsekonomin förbättras.

Styrelsens kommentar till den ekonomiska situationen

Intäkter

Föreningen har goda och stabila intäkter, även om situationen för vissa hyresgäster under Corona-krisen är ansträngd. Det är värt att notera att endast cirka 5 % av föreningens intäkter kommer från medlemmarnas avgifter. 93 % av intäkterna kommer från lokaler och garage och är således konkurrensutsatta. Den kvarvarande hyreslägenheten bidrar med endast 1 % av intäkterna. Övriga intäkter står för endast drygt 1 % av de totala intäkterna. Styrelsen bedömer att samtliga lokaler hyrs ut till marknadsmässig hyra. Risken för hyresförluster är dessutom väl spridd.

Intäkter 2014-2019

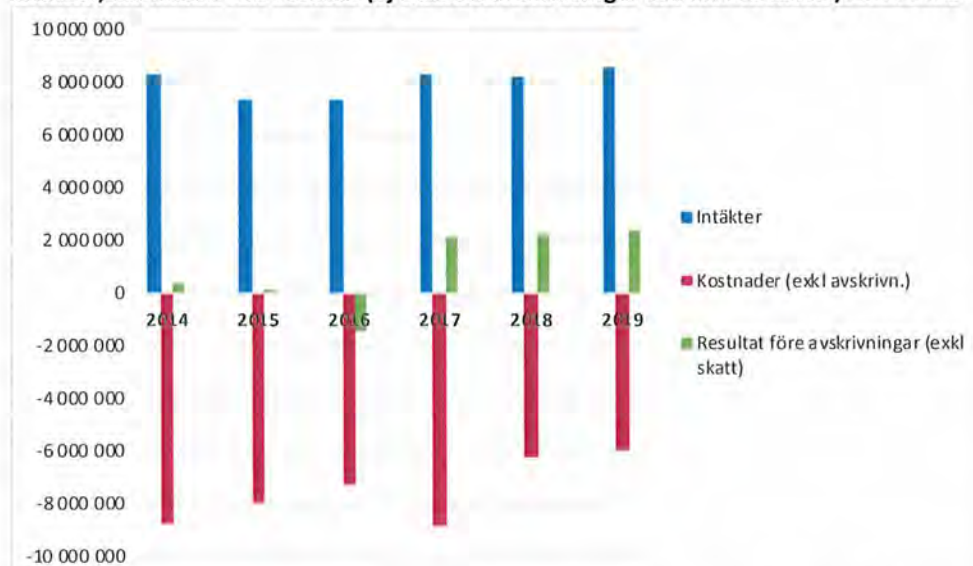


Lokalintäkterna 2015 och 2016 var lägre på grund av hyresrabatter. Sedan dessa är intäkterna relativt stabila och ökar långsamt, bl a på grund av indexuppräknningar.

Resultat före avskrivningar och inkomstskatt

2016 var resultatet före avskrivningar negativt på grund av de stora renoveringsarbeten som genomfördes i kombination med en hyresrabatt till en lokalhyresgäst, men 2017 var resultatet före avskrivningar åter positivt och 2018 och 2019 ytterligare förstärkt. Det ska dock understrykas att detta resultat påverkas kraftigt av styrelsens beslut om investeringar och extra underhållsåtgärder.

Intäkter, kostnader och resultat (ej beaktat avskrivningar och inkomstskatt) 2014-2019



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.

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

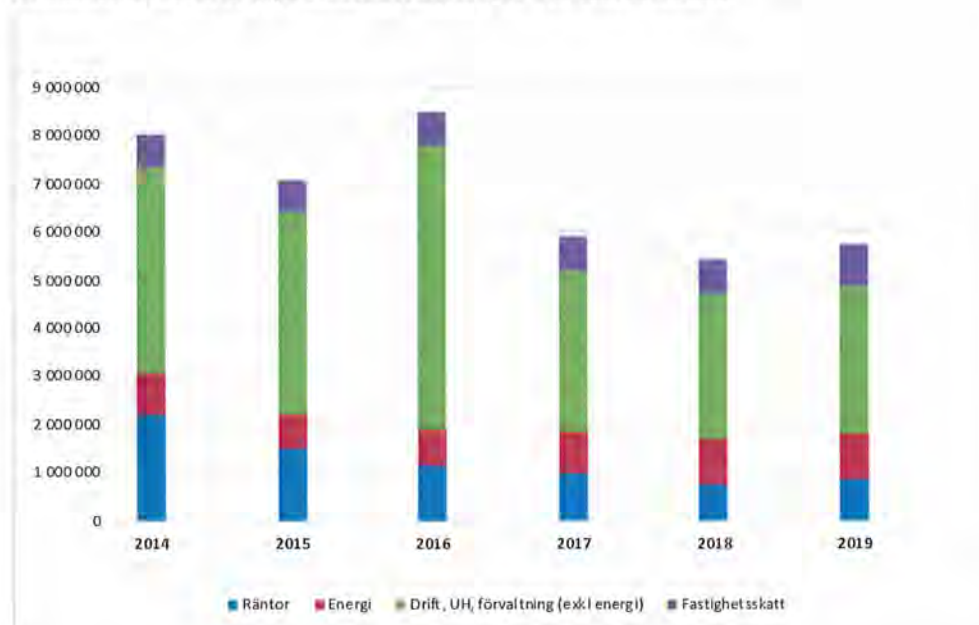
förvaltning ökade markant och att kostnadsposten räntor avsevärt minskat. 2018 och 2019 hålls dock posten drift och underhåll tillbaka då inga större arbeten förutom balkongerna genomfördes.

Räntekostnaderna var som högst 2011 med ett räntekostnader på cirka 3,2 Mkr. Under 2019 var räntekostnaderna drygt 800 tkr.

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.

Energikostnaderna låg för tio år sedan på drygt en miljon kronor och ligger idag på drygt 950 tkr. Husets så kallade normalårsförbrukning för värme sjönk kraftigt fram till 2010 och låg sedan still fram till 2015 då förbrukningen åter ökade. Fjärrvärmekostnaderna har ökat, vilket inte bara beror på ökad förbrukning. Lägre elpriser och minskad förbrukning har medfört lägre elkostnader de senaste åren, från 146 tkr år 2011 till cirka 110 tkr år 2019 och föreningen har konsekvent arbetat med att minska elförbrukningen.

Kostnader 2014-2019 (ej beaktat avskrivningar och inkomstskatt)



Investeringar, avskrivningar och underskott

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

Goda utsikter

Föreningen har goda och stabila intäkter, Föreningens fastighet har ett bra läge i en del av staden där Trafikverket, Stockholms stad och privata fastighetsägare gjort och alltjämt 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

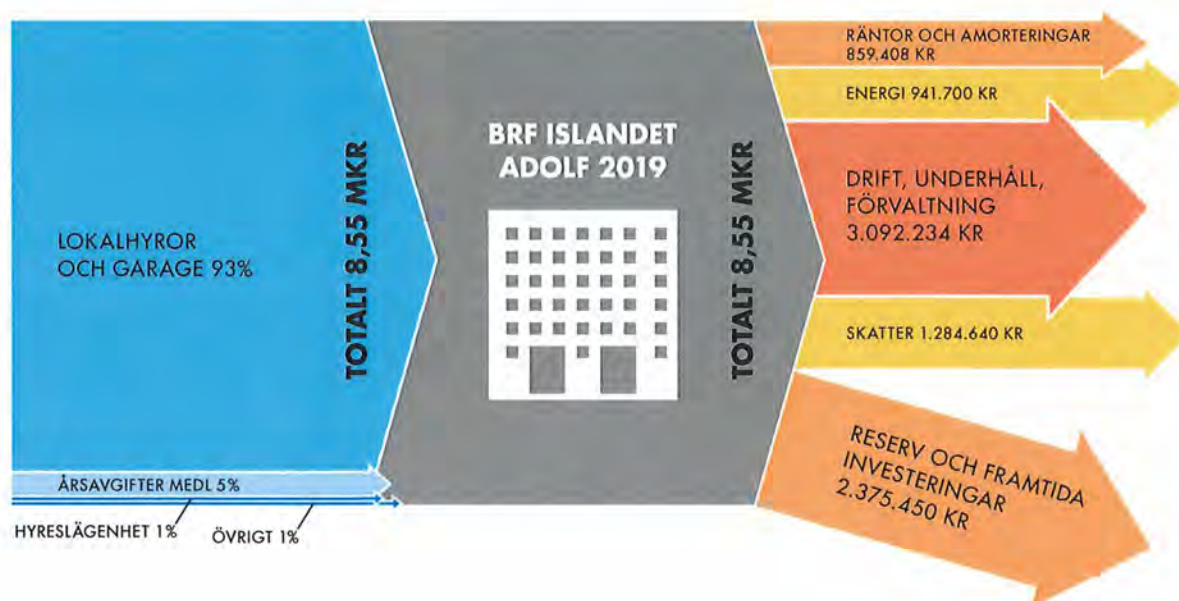
	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning hyror och avgifter, tkr	8 489	8 187	8 054	7 291	7 339
Soliditet i %	44,09	44,92	45,11	45,72	47,64
Resultat efter finansiella poster, tkr	-655	-1 073	-1 450	-4 892	-3 318
Resultat efter finansiella poster exkl avskrivn., tkr	2 812	2 811	1 135	-1 144	307
Genomsnittlig skuldräntesats i %	1,10	0,98	1,28	1,52	1,79
Lån/kvm bostads- och lokalyta vid årets utgång, kr	13 548	13 619	13 619	13 655	13 691
Fastighetens belåningsgrad i %	54	54	54	52	51
Lån i förhållande till taxeringsvärde i %	34	46	46	46	50
Elkostnad, kr/kvm	14	13	11	11	11
Fjärrvärme, kr/kvm	103	105	95	89	81

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning. Under 2015 gjordes stora amorteringar vilket minskade belåningsgraden. För nyckeltal gällande energi används byggnadens uppvärmda yta enligt boverkets regler för energideklaration (ATemp, 8052 kvm), vilken skiljer sig från den taxerade ytan. All el är fastighetsel.

Kassaflödet varierar mellan åren

Följande illustrationer ger en översikt över hur intäkter och kostnader fördelas. Illustrationerna är förenklade och stämmer inte exakt med årsredovisningens formella kassaflödesanalys, men ger ändå en god bild av intäkter och utgifter.

Kassaflöde – en illustration



Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-04-29 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Nils Borg	Ordförande
Margareta Grass	Ledamot, vice ordförande
Gunnar Arnoldsson	Ledamot
Hans Näsbrandt	Ledamot
Ingegärd Gyllensvärd	Ledamot
Birgitta Rosén	Ledamot
Patrick Dahlemer Sterner	Suppleant
Hanna Mörtsell	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Sandberg, KPMG AB.

Valberedning

Lena Silén, sammankallande
Niklas Nordkvist

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 75,8 Mkr, varav 0,2 Mkr ligger som kortfristig del. Beloppet är fördelat på 8 lån hos Swedbank Hypotek. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not.



Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-38 619 498
årets förlust	-1 962 058
	-40 581 556

behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	472 000
ur yttre fonden ianspråk tas	-512 407
i ny räkning överföres	-40 541 149
	-40 581 556

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



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		440 224	440 224
Hysesintäkter	1	8 049 047	7 746 764
Övriga rörelseintäkter	2	64 161	46 490
Summa nettoomsättning		8 553 432	8 233 478
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-1 151 674	-930 110
Periodiskt underhåll	3	-512 408	-775 840
Driftskostnader	4	-1 843 507	-1 729 377
Administrationskostnader	5	-268 347	-273 215
Arvoden med tillhörande kostnader	6	-257 999	-233 027
Fastighetsskatt/avgift		-848 489	-716 209
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 882 423	-4 657 778
Avskrivningar		-3 466 739	-3 466 739
Summa avskrivningar		-3 466 739	-3 466 739
Rörelseresultat		204 269	108 962
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader på fastighetslån		-856 563	-763 395
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 845	-435
Summa kapitalnetto		-859 408	-763 830
Resultat efter finansiella poster		-655 139	-654 869
Bokslutsdispositioner		-870 768	-848 772
Resultat före skatt		-1 525 907	-1 503 641
Skatt på årets resultat	7	-436 151	-554 210
Årets resultat		-1 962 058	-2 057 851

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	93 964 609	97 382 638
Mark	8	38 372 205	38 372 205
Inventarier	9	194 841	243 551
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	129 632	129 632
Summa materiella anläggningstillgångar		132 661 287	136 128 026
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	11	1 966 473	1 843 592
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 966 473	1 843 592
Summa anläggningstillgångar		134 627 760	137 971 618
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 000	1 000
Övriga fordringar	12	12 259	66 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	67 903	47 391
Avräkningskonto förvaltare		6 314 489	3 942 512
Summa kortfristiga fordringar		6 395 651	4 057 595
<i>Kassa och bank</i>		93 631	94 631
Summa omsättningstillgångar		6 489 282	4 152 226
SUMMA TILLGÅNGAR		141 117 042	142 123 844

JH

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 984 520	98 984 520
Fond för yttre underhåll		2 070 888	2 374 728
Summa bundet eget kapital		101 055 408	101 359 248
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-38 619 498	-36 865 487
Årets resultat		-1 962 058	-2 057 851
Summa fritt eget kapital		-40 581 556	-38 923 338
Summa eget kapital		60 473 852	62 435 910
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		2 219 090	1 348 322
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	75 600 000	75 800 000
Summa långfristiga skulder		75 600 000	75 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	200 000	200 000
Leverantörsskulder		325 037	337 444
Aktuella skatteskulder		914 395	837 860
Övriga skulder	15	529 193	298 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	855 475	865 821
Summa kortfristiga skulder		2 824 100	2 539 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 117 042	142 123 844



Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-655 139	-654 869
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	3 466 739	3 466 739
Betald skatt		-482 497	-9 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 329 103	2 802 669
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	3 453
Förändring av kortfristiga fordringar		33 921	-33 627
Förändring av leverantörsskulder		-12 407	-213 581
Förändring av kortfristiga skulder		220 360	-269 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 570 977	2 289 016
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder		-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 000	-200 000
Årets kassaflöde		2 370 977	2 089 016
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början			
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		4 037 142	1 948 125
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		6 408 119	4 037 141

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	8 - 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

	2019	2018
Bostäder	78 696	78 696
Lokaler	7 417 871	7 112 308
Garage	552 480	555 760
	8 049 047	7 746 764

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Gästlägenhet	44 300	38 700
Övrigt	19 861	7 790
	64 161	46 490

Not 3 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Underhåll tvättstuga	4 250	66 500
Underhåll balkonger	0	525 096
Underhåll hyreslokaler	203 000	89 272
Underhåll ventilation	66 020	0
Underhåll VA	111 159	0
Underhåll garage och p-platser	22 560	0
Underhåll övrigt	105 419	94 972
	512 408	775 840

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	119 100	94 976
Trädgårdsskötsel	29 476	19 963
Städning	280 794	244 803
Hisskostnader	0	25 841
El	111 470	106 186
Värme	830 230	841 725
Vatten och avlopp	133 983	112 983
Avfallshantering	91 131	135 740
Försäkringskostnader	72 494	71 177
Kabel-tv	128 156	10 322
Förbrukningsinventarier	12 637	46 952
Förbrukningsmaterial	34 036	18 709
	1 843 507	1 729 377

Not 5 Administrationskostnader

	2019	2018
Föreningsgemensamma kostnader	55 103	31 106
Revisionsarvode	25 509	24 929
Ekonomisk förvaltning	105 070	102 218
Bankkostnader	2 545	2 045
Konsultarvoden	26 650	45 809
Underhållsplan	25 677	0
Övriga poster	27 793	67 108
	268 347	273 215

Not 6 Arvoden med tillhörande kostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	64 300	69 770
Övriga arvoden inkl lön till personer som ej är styrelse	169 860	138 857
Sociala avgifter	23 839	24 400
	257 999	233 027

Not 7 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skattkostnad	-559 032	-560 149
Uppskjuten skatt	122 881	5 939
	-436 151	-554 210

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 076 035	141 076 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 076 035	141 076 035
Ingående avskrivningar	-43 693 397	-40 275 368
Årets avskrivningar	-3 418 029	-3 418 029
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 111 426	-43 693 397
Bokfört värde mark	38 372 205	38 372 205
Summa bokfört värde mark	38 372 205	38 372 205
Utgående redovisat värde	132 336 814	135 754 843
Taxeringsvärden byggnader	77 000 000	73 000 000
Taxeringsvärden mark	143 000 000	91 000 000
	220 000 000	164 000 000

Not 9 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	578 352	578 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	578 352	578 352
Ingående avskrivningar	-334 801	-286 091
Årets avskrivningar	-48 710	-48 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-383 511	-334 801
Utgående redovisat värde	194 841	243 551

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början och slut	129 632	129 632
	129 632	129 632

Not 11 Uppskjuten skattefordran

	2019-12-31	2018-12-31
Temporär skillnad avseende byggnader och mark	1 966 473	1 843 592
	1 966 473	1 843 592

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Byggnader	93 964 609	103 510 591	9 545 982
	93 964 609	103 510 591	9 545 982

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	12 259	22 821
Att vidarefakturera	0	32 167
Lön	0	11 704
	12 259	66 692

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastum, arvode kvartal 1	26 176	29 581
Brandkontoret, försäkring jan - mars	18 228	17 810
Bredband	17 289	0
Bostadsrätterna medlemsavgift	6 210	0
	67 903	47 391

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek, 268988	0,755	3 mån	7 300 000	7 500 000
Swedbank Hypotek, 932238	1,170	2020-01-28	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek, 269036	0,898	3 mån	7 250 000	7 250 000
Swedbank Hypotek, 028590	0,680	2023-09-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 893951	0,898	3 mån	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek, 893985	1,200	2022-08-25	11 000 000	11 000 000
Swedbank Hypotek, 037659	1,110	2020-08-25	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek, 269010	1,670	2021-08-25	17 250 000	17 250 000
			75 800 000	76 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			200 000	200 000

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att klassificera dessa som långfristiga, eftersom föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Inga lån förfaller senare än fem år från bokslutsdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Momsskuld	529 193	268 503
Avdragen skatt och arbetsgivaravgifter	0	29 984
	529 193	298 487

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	18 418	79 888
Styrelsearvoden	45 710	0
Beräknade sociala avgifter	13 047	0
Förutbetalda intäkter, exkl förskottsbelagd moms	591 415	609 403
Fortum fjärrvärme dec	101 382	116 600
Fortum el dec	7 468	8 504
Övriga upplupna driftkostnader	29 991	23 426
Reparation och underhåll	20 044	0
Revisionskostnader	28 000	28 000
	855 475	865 821

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	90 500 000	90 500 000
	90 500 000	90 500 000

Not 18 Justeringsposter i kassaflödesanalysen

	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar	3 466 739	3 466 739
	3 466 739	3 466 739

Stockholm den 10/6 2020



Nils Borg
Ordförande



Hans Näsbrandt



Birgitta Rosén



Margareta Grass



Ingegärd Gyllenswärd



Gunnar Arnoldsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 juni 2020



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 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 misstag, 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 revisionsned i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 2019 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 revisionssed 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 fortlöpande 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 stadgarerna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 16 juni 2020



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor