

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf

769605-0389

Räkenskapsåret

2021



Brf Islandet Adolf
769605-0389

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Islandet Adolf, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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.

Stor renovering av fasader, terrasser och fönster

Under andra halvåret 2021 påbörjades en omfattande renovering av fasader, fönster och terrasser. Denna renovering pågår och kommer att avslutas efter sommaren 2022. Terrassen får nytt tätskikt och den gamla murmästarfyllningen byts ut mot ett ordentligt isolerande skikt av cellglas. Ny kopparplåt läggs på alla tre trapphustak.

Terrassens pergolor från 1939 återställs och räcken flyttas ut till sin ursprungliga placering vilket gör att terrassens yta ökas. Ett biotoptak anläggs på de ytor som inte kan nyttjas av de boende; växtligheten bidrar till ökad biologisk mångfald och fungerar som buffert för regnvatten. Dagvattenledningarna ner genom huset renoveras. Alla ventilationskanaler under terrassens yta renoveras och tätas. Ny belysning installeras och alla elinstallationer på terrasserna förnyas.

M

Fasaderna får ny puts och färgas in med en kulör som bättre överensstämmer med originalets färger samtidigt som samtliga smidesdetaljer renoveras. Alla ytterbågar i fönstren renoveras på verkstad och rötskadade foder byts ut och målas. Fönstrens innerglas byts till lågmissionsglas.

Tillsammans med en planerad renovering och isolering av gårdens tätskikt beräknas energisparåtgärderna minska fastighetens primärenergital med cirka 22 procent. För detta har föreningen beviljats energieffektiviseringsbidrag från staten med 5,5 mkr.

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 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. Ett av tre frånluftsaggregat som betjänar lägenheter byttes ut under 2020.

Flera av lokalernas ventilation har renoverats löpande och nya ventilationsaggregat installerats. Under 2020 byttes det äldsta av fem ventilationsaggregat ut mot ett toppmodernt, effektivt närvarostyrt aggregat. Närvarostyrning infördes även i två andra stora lokaler. 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). Huvudparten av elarbetena i fastigheten avslutades under våren 2017. Fiberanslutning till samtliga lägenheter och lokaler installerades 2014 och uppdaterades 2019. Föreningen äger fastighetens fibernät.

Lanterniner på gården och butikslokalernas fönster

Gatuplanets fönster och fasader mot gatan renoverades 2006 med kompletterande och återkommande underhålls- och reparationsarbeten sedan 2015 (främst regelbunden oljning av teakpartier). Flera av butikernas fönster har försetts med energiglas. Kafélokalen och glassbutiken har fått öppningsbara fönster. Hösten 2016-våren 2017 totalrenoverades tre lanterniner på gården. DN

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.

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, Samsons Rör AB, och Nordstrands Elektriska AB. Firma Byggservice Int genomför löpande underhålls- och reparationsarbeten. Fasadkultur No 3 AB har anlåtats som totalentreprenör för de stora renoveringsarbeten på terrass och fasad 2021 och 2022. 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 ur föreningen och 7 medlemmar inträtt vid 6 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens intäkter är fortsatt mycket goda trots överenskomna hyresrabatter under Coronapandemin. Hyresavtalen för samtliga lokaler bedöms vara marknadsmässiga. Kassaflödet är starkt och likviditeten god.

Händelser i huset under året

Inga överlåtelse av lokaler har gjorts. Rabatter har överenskommit med flera lokalhyresgäster både med och utan statligt stöd. Den stora fasad- och terrassrenoveringen redovisas ovan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2022 har endast mycket begränsade hyresrabatter getts som del av avtalsförhandlingar. Fasad- och terrassrenoveringen fortsätter enligt plan.

Styrelsens kommentar till den ekonomiska situationen*Intäkter*

Föreningen har goda och stabila intäkter, även om situationen för vissa hyresgäster under Corona-krisen varit ansträngd och även efter att ytterligare lån tagits upp för de pågående

renoveringarna. Det är värt att notera att endast cirka 5 % av föreningens intäkter kommer från medlemmarnas avgifter. Drygt 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.

Löpande kostnader

Tidigare var räntor och energi de enskilt största kostnadsposterna i resultaträkningen. 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, 2019 och 2020 hölls dock posten drift och underhåll tillbaka då inga större underhållsarbeten förutom balkongerna genomförts.

Räntekostnaderna var som högst 2011 med räntekostnader på cirka 3,2 Mkr. Under 2021 var räntekostnaderna nere på cirka 765 tkr.

Energikostnaderna låg för tio år sedan på drygt en miljon kronor och har efter en tid av låga priser nu åter stigit till knappt en miljon kronor trots energieffektivisering och minskad energianvändning. Fjärrvärmekostnaderna sjönk kraftigt 2010 men ökade åter fram till och med 2021, vilket delvis beror på förändrat lokalutnyttjande och på högre priser. Lägre elpriser och minskad förbrukning har medfört lägre elkostnader, från 146 tkr år 2011 till under 100 tkr år 2020. De ökade kostnaderna 2021 är inte representativa då entreprenaderna använder stora mängder el.

Investeringar, avskrivningar och underskott

Föreningen har idag knappt 86 Mkr i skulder. Skulderna ökade inledningsvis kraftigt efter att föreningen bildades år 2003 men minskade stadigt sedan år 2010 fram till 2021 då nya lån för de stora fasad- och terrassentreprenaderna togs upp. Föreningen amorterar f n 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.

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. Hyresnivåerna i området är höga även efter covid-pandemin.

Nyckeltal - flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning hyror och avgifter, tkr	8 141	8 397	8 489	8 187	8 054
Soliditet i %	40,90	43,88	44,09	44,92	45,11
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 274	-242	-655	-1 073	-1 450
Resultat efter finansiella poster exkl avskrivn., tkr	2 360	3 225	2 812	2 811	1 135
Genomsnittlig skuldräntesats i %	0,87	1,13	1,10	0,98	1,28
Lån/kvm, kr	10 907	9 655	9 680	9 706	9 732
Fastighetens belåningsgrad i %	57	54	54	54	54
Lån i förhållande till taxeringsvärde i %	39	34	34	46	46
Elkostnad, kr/kvm	-	12	14	13	11
Fjärrvärme, kr/kvm	-	94	103	105	95

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning. 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. För 2021 redovisas inga nyckeltal gällande energi eftersom de pågående renoveringarna omöjliggör jämförelser med tidigare år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-06-02 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Nils Borg	Ordförande
Margareta Grass	Ledamot, vice ordförande
Kenneth Eriksson	Ledamot
Ingegärd Gyllenswärd	Ledamot
Birgitta Rosén	Ledamot
Hanna Mörtsell	Ledamot
Bodil Persson	Suppleant – lämnade uppdraget i mars 2022

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

Styrelsen har under året haft 10 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 85,4 Mkr, varav 0,2 Mkr amorteras årligen. Styrelsen har som mål att andelen långfristiga skulder (lån bundna på längre tid än ett år) ska ligga på 40–60 procent av den totala lånestocken. Beloppet är fördelat på 9 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	-42 226 027
årets vinst	3 290 230
	-38 935 797

behandlas så att	
till yttre fonden reserveras	472 000
ur yttre fonden ianspråkats	-1 230 821
i ny räkning överföres	-38 176 976
	-38 935 797

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



Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		440 224	440 224
Hysesintäkter	1	7 700 493	7 956 886
Övriga rörelseintäkter	2	36 991	34 070
Summa nettoomsättning		8 177 708	8 431 181
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-567 423	-704 807
Periodiskt underhåll	3	-1 230 822	-521 309
Driftkostnader	4	-1 813 002	-1 671 663
Administrationskostnader	5	-310 973	-307 763
Arvoden med tillhörande kostnader	6	-278 237	-273 448
Fastighetsskatt/avgift		-853 163	-851 357
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 053 620	-4 330 347
Avskrivningar		-3 633 321	-3 466 739
Summa avskrivningar		-3 633 321	-3 466 739
Rörelseresultat		-509 232	634 094
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 356	1 155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-765 823	-876 674
Summa kapitalnetto		-764 467	-875 519
Resultat efter finansiella poster		-1 273 699	-241 425
Bokslutsdispositioner		3 203 038	-983 948
Resultat före skatt		1 929 339	-1 225 373
Skatt på årets resultat	7	1 360 891	-508 814
Årets resultat		3 290 230	-1 734 187

JW

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	126 999 999	130 584 610
Inventarier	9	97 421	146 131
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	12 506 204	228 175
Summa materiella anläggningstillgångar		139 603 624	130 958 916
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	11	3 450 245	2 089 354
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 450 245	2 089 354
Summa anläggningstillgångar		143 053 869	133 048 270
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		103 865	1 000
Övriga fordringar	12	1 046 565	323 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	76 828	69 031
Avräkningskonto förvaltare		6 732 940	6 127 641
Summa kortfristiga fordringar		7 960 198	6 521 170
<i>Kassa och bank</i>		93 131	93 631
Summa omsättningstillgångar		8 053 329	6 614 801
SUMMA TILLGÅNGAR		151 107 198	139 663 071

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 984 520	98 984 520
Fond för yttre underhåll		1 981 172	2 030 481
Summa bundet eget kapital		100 965 692	101 015 001
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-42 226 027	-40 541 148
Årets resultat		3 290 230	-1 734 187
Summa fritt eget kapital		-38 935 797	-42 275 335
Summa eget kapital		62 029 895	58 739 666
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		0	3 203 038
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	27 000 000	28 000 000
Summa långfristiga skulder		27 000 000	28 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	58 400 000	47 600 000
Leverantörsskulder		2 294 819	265 500
Aktuella skatteskulder		0	454 663
Övriga skulder	15	0	434 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 382 484	965 427
Summa kortfristiga skulder		62 077 303	49 720 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 107 198	139 663 071

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 273 699	-241 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	3 633 321	3 466 739
Betald skatt		-941 522	-1 091 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 418 100	2 133 887
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-102 865	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-244 005	-312 367
Förändring av leverantörsskulder		2 029 319	-59 537
Förändring av kortfristiga skulder		-17 720	15 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 082 829	1 777 520
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-12 278 030	-1 764 368
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 278 030	-1 764 368
Finansieringsverksamheten			
Förändring långfristiga skulder		9 800 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 800 000	-200 000
Årets kassaflöde		604 799	-186 848
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början			
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		6 221 271	6 408 120
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		6 826 070	6 221 272

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

	2021	2020
Bostäder	78 696	78 696
Lokaler	7 046 877	7 287 910
Garage	574 920	590 280
	7 700 493	7 956 886

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Gästlägenhet	29 100	24 600
Övrigt	7 891	9 470
	36 991	34 070

Not 3 Periodiskt underhåll

	2021	2020
Underhåll terrass	116 762	98 086
Underhåll hyreslokaler	277 219	155 664
Underhåll ventilation	193 865	189 177
Underhåll VA	76 925	22 135
Underhåll garage och p-platser	31 709	0
Underhåll övrigt	534 343	56 246
	1 230 823	521 308

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	42 138	69 709
Trädgårdsskötsel	9 922	22 852
Städning	274 510	271 148
El	149 356	96 066
Värme	828 761	738 374
Vatten och avlopp	147 152	128 674
Avfallshantering	115 509	127 150
Försäkringskostnader	74 846	72 970
Bredband	98 813	95 437
Förbrukningsinventarier	35 450	5 826
Förbrukningsmaterial	27 292	21 212
Övriga serviceavtal	0	22 244
Hiss besiktning	9 254	0
	1 813 003	1 671 662

Not 5 Administrationskostnader

	2021	2020
Föreningsgemensamma kostnader	48 247	2 124
Ekonomisk förvaltning	119 798	108 060
Bankkostnader	2 774	1 995
Konsultarvoden	33 379	69 570
Övriga poster	106 775	126 014
	310 973	307 763

Not 6 Arvoden med tillhörande kostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	58 000	62 690
Övriga arvoden inkl lön till personer som ej är styrelse	191 514	186 652
Sociala avgifter	28 723	24 106
	278 237	273 448

Not 7 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skattekostnad	0	-631 695
Uppskjuten skatt	1 360 891	122 881
	1 360 891	-508 814

Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 741 860	141 076 035
Omklassificeringar	0	1 665 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 741 860	142 741 860
Ingående avskrivningar	-50 529 455	-47 111 426
Årets avskrivningar	-3 584 611	-3 418 029
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 114 066	-50 529 455
Bokfört värde mark	38 372 205	38 372 205
Summa bokfört värde mark	38 372 205	38 372 205
Utgående redovisat värde	126 999 999	130 584 610
Taxeringsvärden byggnader	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärden mark	143 000 000	143 000 000
	220 000 000	220 000 000

Not 9 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	578 352	578 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	578 352	578 352
Ingående avskrivningar	-432 221	-383 511
Årets avskrivningar	-48 710	-48 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-480 931	-432 221
Utgående redovisat värde	97 421	146 131

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	228 175	129 632
Omklassificeringar aktiveringar	0	-1 665 825
Investeringar under året	12 278 029	1 764 368
	12 506 204	228 175

JN

Not 11 Uppskjuten skattefordran

	2021-12-31	2020-12-31
Temporär skillnad avseende byggnader och mark	2 246 551	2 089 354
Uppskjuten fordran på underskottsavdrag	1 203 694	0
	3 450 245	2 089 354

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Byggnader	88 627 794	99 533 374	10 142 490
	88 627 794	99 533 374	10 142 490

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	328 051	317 346
Momsfordran	231 655	6 152
Skattefordran	486 859	0
	1 046 565	323 498

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastum, arvode kvartal 1	27 857	27 132
Brandkontoret, försäkring jan - mars	18 866	18 248
Bredband	17 363	17 322
Bostadsrätterna medlemsavgift	6 390	6 330
Serviceavtal hiss	6 352	0
	76 828	69 032

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek, 268988	0,723	3 mån	6 900 000	7 100 000
Swedbank Hypotek, 932238	1,170	2023-01-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek, 269036	0,704	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	0,704	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	0,688	3 mån	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek, 269010	0,688	3 mån	17 250 000	17 250 000
Swedbank Hypotek, 169997	1,300	2026-11-25	10 000 000	0
			85 400 000	75 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld			58 400 000	47 600 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 58 400 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 200 000 kr (ingår i lån som förfaller)

Not 15 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Momsskuld	0	419 239
Avdragen skatt och arbetsgivaravgifter	0	15 538
	0	434 777

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	48 921	92 844
Styrelsearvoden	31 200	31 200
Beräknade sociala avgifter	7 472	7 472
Förutbetalda intäkter, exkl. förskottsbetald moms	799 325	647 163
Fjärrvärme dec	135 349	96 491
El dec	25 671	7 954
Övriga upplupna driftkostnader	71 261	52 041
Reparation och underhåll	0	2 262
Revisionskostnader	28 000	28 000
Fasad- och terrassrenovering	235 284	0
	1 382 483	965 427

M

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	90 500 000	90 500 000
	90 500 000	90 500 000

Not 18 Justeringsposter i kassaflödesanalysen

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	3 633 321	3 466 739
	3 633 321	3 466 739

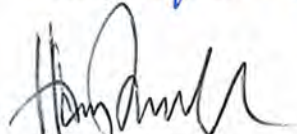
Stockholm


Nils Borg
Ordförande


Kenneth Eriksson


Margareta Grass


Ingegärd Gyllenswärd


Hanna Mörtzell


Birgitta Rosén

Min revisionsberättelse har lämnats 10/6 2022


Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Islandet Adolf, org. nr 769605-0389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Islandet Adolf för år 2021.

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 2021 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 upp-lyser, 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 revisionsmed 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. Risken 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 Brf Islandet Adolf för år 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlöpa 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 10 juni 2022



Margareta Sandberg
Auktoriserad revisor