

# **Årsredovisning**

**för**

## **Bostadsrättsföreningen Adelsö 2**

702001-3996

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ADELSÖ 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Stockholm

### Styrelsen

#### Ordinarie styrelseledamöter

Alexandra Pqsacki	Ordförande
Anna-Karin Alenius	Sekreterare
Leif Björkman	Ledamot
Krister Fast	Ledamot
Vanessa Reddy	Ledamot
Fidde Arasimowicz	Suppleant
Seherzada Selimovic	Suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-24 bestått av ovan angivna ledamöter.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 180 000 kr ( exkl. sociala avgifter). Särskild ersättning till medlemmar som deltagit i arbetsgrupper har uppgått till 15 000 kr av de 30 000 kr stämman fastställt.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Föreningens webbsida hittas på adressen <https://adelso2.bostadsraterna.se/>. Styrelsen kan kontaktas via e-post, [brfadelso2@gmail.com](mailto:brfadelso2@gmail.com) eller på telefon 0733-32 96 98.

Ändringar av föreningens stadgar antogs av den ordinarie föreningsstämman för år 2016 samt av extra föreningsstämma samma år och registrerades av bolagsverket 2018-11-27.

**Ordinarie revisorer**

Jonas Hellklint

Mazars Revisionsbyrå

Aukt.revisor

**Revisorssuppleant**

Anna Forslund

Mazars Revisionsbyrå

**Valberedning**

Vakant

**Fastigheter**

Föreningen förvärvade 1957-05-01 fastigheten Adelsö 2 i Farsta i Stockholms kommun.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus med tre respektive fem portar med totalt 165 bostadsrätter. Den totala bostadsrättsytan är 9 671 kvm

**Lägenhetsfördelning:**

25 st 1 rum och kokvrå

21 st 1 rum och kök

69 st 2 rum och kök

29 st 3 rum och kök

17 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

2 st 7 rum och kök

**Övrigt:**

17 st garage

8 st källarutrymmen

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

**Underhåll**

**Genomförda åtgärder**

- 2023 Lagning av sprickor i fasaden vid fönstren
- 2023 Målning på varje våningsplan av dörrkarmar och hissdörrar i port 70, 56-60.
- 2023 Installation av på -, och avstängning i samtliga entréportar
- 2023 Byte av dörrar till tvättstugorna med förberedelse för digitalt öppnande
- 2023 Byte av samtliga källardörrar med förberedelse för digitalt öppnande
- 2023 Våtutrymme med dusch installerades i källare port 60
- 2023 Byte av kall och varmvattenstammar i port 60 i samtliga lägenhetsrader
- 2023 Byte av kall och varmvattenstammar i port 58 i lägenhetsrader vänster/höger
- 2023 Byte av kall och varmvattenstammar i port 56 i samtliga lägenhetsrader
- 2023 Byte av kall och varmvattenstammar i port 70 lägenhetsrad höger
- 2022 Målning på varje våningsplan av dörrkarmar och hissdörrar i port 62-68
- 2022 Rödalg kompletterande rengöring av fasader
- 2022 Skyddsrum, anpassning till nya regler
- 2022 Matavfallssortering implementering
- 2022 Lagning av sprickor i fasadputsen
- 2022 Injustering av radiatorer
- 2022 Omläggning av husen yttertak
- 2022 Byte av kall och varmvattenstammar i port 58 lägenhetsrad mitten
- 2022 Byte av kall och varmvattenstammar i port 70 lägenhetsrad vänster/mitten
- 2022 Byte av kall och varmvattenstammar i port 68 samtliga lägenhetsrader

- 2022 Byte av kall och varmvattenstammar i port 66 lägenhetsrad höger
- 2021 Stampsolning av avloppsstammar enligt garantiavtal
- 2021 Armatur, byte i yttre portentréer
- 2021 Trapphusventilation, nya trapphusaggregat installerades och injusterades
- 2021 Porttelefoner installerades
- 2021 Rengöring av fasaderna, borttagning av rödalger
- 2021 Markarbete gjordes rörande kulvert för kall och varmvattenstammar
- 2021 Byte av kall och varmvattenstammar i port 66 lägenhetsrad vänster och mitten
- 2021 Byte av kall och varmvattenstammar i port 62 samtliga lägenhetsrader
- 2021 Byte av kall och varmvattenstammar i port 64 lägenhetsrad vänster och mitten
- 2020 Byte av kall och varmvattenstammar i port 64 lägenhetsrad höger
- 2020 Byte av rör för kall och varmstråk i kulvert mellan husen
- 2020 Byte och asbetsanering av kall och varmvattenstråken i källare, garage, förråd
- 2020 Påbörjad renovering av soprum inför installation av nya trapphusaggregat
- 2020 Rivning påbörjad av trapphusaggregat i soprum
- 2020 Ventilationskontroll har genomförts i utvalda lägenheter
- 2019 Obligatorisk ventilationskontroll slutfördes
- 2019 Byte av entrédörrar/installation av elektroniska nycklar
- 2019 Byte av radiatorventiler och termostater
- 2019 Tvättning och bättringsmålning i fyra trapphus.
- 2018 Upprustning av tvättstugorna
- 2018 Tvättning och bättringsmålning i fyra trapphus
- 2018 Byte av brandvarnare i lägenheterna
- 2018 Obligatorisk ventilationskontroll,
- 2017 Tvättning och bättringsmålning av fyra trapphus.
- 2016 Balkongpartiernas putsade ytor har vattenisolerats.
- 2016 Avloppsstammarna har renoverats/infodrats.
- 2014 Dagvattenstammarna har renoverats/infodrats.
- 2013 Målning av trapphus samt byte belysningsarmaturer i port 56-60.
- 2012 Målning trapphus samt byte belysningsarmaturer i port 62-70.
- 2011-2012 Obligatorisk ventilationskontroll.
- 2011-2012 Ombyggnad trapphusvärme och ventilation.
- 2011 Komplettering av bredbands uttag.
- 2011 Förnyelse av undercentralen.
- 2008-2009 Byte fönster och balkongdörrar.
- 2008 Installation Telia fiberkabel.
- 2008 Energideklaration genomförd.
- 2006 Byte av garageportar och dörrar på husets baksida.
- 2005 Plombering sopnedkast samt uppställning av kärlskåp på gården.
- 2004 Renovering av källargångar.
- 2002-2003 Hissrenovering.
- 2001 Radonmätning.
- 2000-2001 Omläggning av husens yttertak.
- 2000 PCB inventering.
- 2000 Byte frånluftsfläktar.
- 1994 Fasadrenovering med tilläggsisolering och nya balkonger.

Sedan år 2014 har styrelsen själva uppdaterat underhållsplanen. En större revidering gjordes år 2017. I samband med att bostadsrättsföreningen bytte teknisk förvaltare till Aphos Förvaltnings AB, reviderades och upprättades en ny underhållsplan. Denna underhållsplan utgör numera grunden för årliga investeringar/underhåll.



### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Takvårn produktion	64	2026-09-30
Gardinverkstaden AB	99	2025-09-30
City Hemservice Sverige AB	44	2027-09-30
Bröderna Ström AB	121	2025-09-30

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 231 röstberättigade medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 20 överlåtelser skett. Andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen. Styrelsen har behandlat varje ansökan om andrahandsuthyrning och avgjort om de ska beviljas eller inte. Föreningens policy är att inte bevilja andrahandsuthyrning som sker i spekulationssyfte.

I fastigheten finns två tvättstugor, en förenings-/övernattningslokal och fem gemensamma källarutrymmen för cyklar och/eller barnvagnar. Förenings/övernattningslokalen har under året upplåtits som personalutrymme för anställda på de firmor som anlitas för bytet av kall och varmvattenstammar.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Stämma hölls den 24 maj 2023. 28 medlemmar är närvarande vid mötet och 1 medlemmar hade lämnat fullmakt vilka representerar lika många lägenheter, dvs 29 röstberättigade vid mötet.

### Fastighetsförvaltning

Från och med 2018-01-01 samverkar Föreningen med grannföreningarna Brf Tosterö 3 och Brf Björkö 3 rörande den tekniska förvaltningen, fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen. De företag som anlitas är Aphos Förvaltnings AB och AB Rådstornet.

### Verksamhet under året som gått

Samarbetet med våra förvaltare, Aphos Förvaltnings AB, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, samt AB Rådstornet, ekonomisk förvaltning har fungerat väl.

Under året har föreningen fortsatt med att byta ut kall och varmvattenstammar i fastigheten. I port nr 70 har stammarna i den lägenhetsrad som ligger till höger om hissen rivits, bytts ut och nödvändiga återställningsåtgärder har genomförts. Samma åtgärder har genomförts i samtliga lägenheter i port 56 och port 60. I port 58 har motsvarande åtgärder vidtagits i lägenhetsraderna till höger och vänster om hissen.

Under år 2023 har föreningen tillsammans med entreprenörerna genomfört 10 byggmöten avseende stambytet. Totalt under hela stambytet har 41 stycken byggmöten genomförts. Under dessa möten har bland annat uppföljning gjorts mot budget, tidplan och kostnader samt vidtagna åtgärder.

Därutöver har alla rör till vattentillförseln i samtliga tvättstugor i port 62 bytts. Hissdörrarna på varje

våningsplan har målats både in och utvändigt. Dessutom har karmarna till dessa hissdörrar också målats.

Systematiskt brandskyddsarbete har genomförts löpande. Container för grovsopor har ställts ut vid två tillfällen. Fastigheten har besiktigats en gång under året.

Styrelsen har kontinuerligt uppdaterat föreningens hemsida [www.brfadelso2.se](http://www.brfadelso2.se) och delat ut informationsbladet Adelsönytt vid 7 tillfällen.

Styrelsen har skrivit nytt avtal rörande snöröjning med PEAB. Det är samma företag som utför snöröjningen på kommunens gator och gångbanor.

Utöver det löpande underhållet har lagning skett av de sprickor i fasaderna som uppstått runt fönstren.

### Verksamhet under det kommande året

Under år 2024 ska föreningen injustera värmen i lägenheterna genom att installera temperaturgivare i varje lägenhet. I syfte att kunna följa temperaturen i lägenheterna kontinuerligt kommer en reglercentral att installeras.

Den under år 2023 påbörjade insatsen med att förbättra belysningen på vindar och i källargångar kommer att fortsätta även år.

Enligt underhållsplanen är det dags att uppdatera hissarna. Vi ska därför börja med ombyggnaden av en hiss samt rullstyrningen i fastighetens samtliga 8 hissar.

Föreningslokalen som under de tre senaste åren upplåtits som personalutrymme för dem som bytt kall och varmvattenstammar ska nu frächas upp. Innan stambytet fick vi en vattenskada lokalen vilket medförde att golv och väggar fick brytas upp. Under våren 2024 kommer lokalen därför att återställas för att sedan erbjudas medlemmarna som övernattningslokal eller för sammankomster.

Ytterligare underhåll kan komma att beslutas av styrelsen under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	8 550	8 372	8 213	8 029	7 863
Resultat efter finansiella poster	-684	-890	-936	1 239	936
Soliditet ( %)	8	11	13	18	18
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	831	814	798	795	767
Årsavgift andel tot.intäkter (%)	95	95	95	96	96
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	3 446	3 061	3 061	2 483	1 906
Energikostnad/kvm (kr)	227	174	175	164	180
Räntekänslighet (%)	4	4	4	3	3
Sparande/kvm totalyta (kr)	58	85	47	232	264

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Föreningens negativa resultat

Föreningens negativa resultat hänger samman med de avskrivningar och räntekostnader som uppstått som en konsekvens av underhållsskyldigheten och finansieringen av bytet av kall och varmvattensstammarna. Detta negativa resultat kommer föreningen att hantera bland annat via medlemmarnas avgifter.

### Föreningens ekonomi

Styrelsen har anlitat hjälp för att skriva om föreningens lån till bättre villkor. Avgifterna för medlemmarna höjs med 7 % från 2024-01-01.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre reparation fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	568 165	1 051 606	3 342 648	-890 185	4 072 234
Avsättning yttre rep.fond		566 373	-566 373		0
Disposition av föregående års resultat:			-890 185	890 185	0
Årets resultat				-684 036	-684 036
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>568 165</b>	<b>1 617 979</b>	<b>1 886 090</b>	<b>-684 036</b>	<b>3 388 198</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 886 090
årets förlust	-684 036
	<b>1 202 054</b>
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	566 373
lanspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	635 681
	<b>1 202 054</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	8 550 551 8 550 551	8 372 169 8 372 169
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 864 679	-7 761 270
Övriga kostnader		-256 493	-165 883
Arvodeskostnader	4	-237 805	-236 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 105 328	-916 855
		<b>-8 464 305</b>	<b>-9 080 692</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>86 246</b>	<b>-708 523</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82 888	74 745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-853 170	-256 406
		<b>-770 282</b>	<b>-181 661</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-684 036</b>	<b>-890 184</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-684 036</b>	<b>-890 184</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-684 036</b>	<b>-890 185</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	37 927 864	33 119 592
		<b>37 927 864</b>	<b>33 119 592</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 927 864</b>	<b>33 119 592</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		47 196	1 026
Övriga fordringar		15 734	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	424 569	401 597
		<b>487 499</b>	<b>402 716</b>
<i>Kassa och bank</i>		3 085 170	4 554 867
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 572 669</b>	<b>4 957 583</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 500 532</b>	<b>38 077 174</b>

## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	568 165	568 165
Fond för yttre underhåll	1 617 979	1 051 606
	<b>2 186 144</b>	<b>1 619 771</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust	1 886 090	3 342 648
Årets resultat	-684 036	-890 185
	<b>1 202 054</b>	<b>2 452 463</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 388 198</b>	<b>4 072 234</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	0	6 000 000
Övriga skulder		52 064	52 064
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 064</b>	<b>6 052 064</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	35 803 905	25 803 905
Leverantörsskulder		962 095	996 259
Aktuella skatteskulder		16 592	10 185
Övriga skulder		58 500	60 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 219 178	1 081 625
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 060 270</b>	<b>27 952 876</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 500 532 38 077 174

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-684 036	-890 185
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 105 328	916 855
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>421 292</b>	<b>26 670</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-46 170	13 060
Förändring av kortfristiga fordringar	-38 613	-26 039
Förändring av leverantörsskulder	-34 164	62 085
Förändring av kortfristiga skulder	141 558	32 081
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>443 903</b>	<b>107 857</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5 913 600	-4 701 692
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 913 600</b>	<b>-4 701 692</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	4 000 000	-1 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 000 000</b>	<b>-1 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 469 697</b>	<b>-4 594 835</b>
Likvida medel vid årets början	4 554 867	9 149 702
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 085 170</b>	<b>4 554 867</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Byggnaden är uppdelad i 9 komponenter. Dessa skrivs av med en nyttjandeperiod om 33-100 år, 1-3%. Avskrivningsprocent för räkenskapsåret är 1,75 %.

#### Komponenter avskrivningar

Stomme och grund	100 år
Stammar	50 år
Värme sanitet	40 år
El	40 år
Fönster	50 år
Infodring rör	40 år
Övrigt	50 år
Entréportar	33 år
Stambyte	33 år

#### Skatter

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som får vara högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.



### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter fin. poster(tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Skuldsättning/kvm (kr)

Totala räntebärande skulder i relation till totala ytan.

Energikostnad/kvm

Kostnad för el, värme, vatten i relation till totala ytan

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder i relation till intäkter från årsavgifter. Visar på hur många procent avgiften måste höjas om räntan höjs med 1 %

Sparande (kr/kvm)

Årets resultat, avskrivningar samt planerat underhåll i relation till totala ytan.

Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter

Årsavgiftsintäkter i relation till totala rörelseintäkter

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	8 035 870	7 869 494
Årsavgifter garage	127 820	125 313
Hyror lokaler	324 106	294 014
Övriga intäkter	62 755	83 348
	<b>8 550 551</b>	<b>8 372 169</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fjärrvärme	1 341 662	1 184 703
Vatten & avlopp	333 417	272 153
El belysning	680 953	346 535
Bredband	324 284	324 973
Sophantering	219 031	185 804
Snöskottning	266 150	164 097
Städkostnader	219 235	213 567
Trädgårdsskötsel	133 589	153 172
Förvaltningskostnader	306 228	285 123
Hissar	48 969	50 696
Tomträttsavgäld	657 500	657 500
Övriga driftskostnader	456 450	423 722
Försäkringar	126 488	114 877
Underhåll allmänna utrymmen	491 109	1 456 162
Yttre underhåll	31 286	1 173 801
Lägenhetsunderhåll	47 658	76 735
Tvättstugor	89 114	97 732
Stambyte underhåll	582 322	228 152
Vattenskador	209 139	50 944
Övrigt underhåll	0	12 277
Fastighetsskatt	300 095	288 545
	<b>6 864 679</b>	<b>7 761 270</b>

### Not 4 Arvode

	2023	2022
<b>Arvode</b>		
Styrelsearvode	195 000	200 000
Sociala avgifter	42 805	36 684
	<b>237 805</b>	<b>236 684</b>
<b>Summa arvoden och sociala avgifter</b>	<b>237 805</b>	<b>236 684</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	57 376 788	52 675 096
Inköp	5 913 600	4 701 692
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 290 388</b>	<b>57 376 788</b>
Ingående avskrivningar	-24 257 196	-23 340 341
Årets avskrivningar	-1 105 328	-916 855
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 362 524</b>	<b>-24 257 196</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 927 864</b>	<b>33 119 592</b>
Taxeringsvärden byggnader	107 391 000	107 391 000
Taxeringsvärden mark	81 400 000	81 400 000
	<b>188 791 000</b>	<b>188 791 000</b>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 188 791 000 kr. Värdeår 1957.

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Telia	29 645	26 400
Brandkontoret	140 546	126 488
Securitas	12 285	11 325
Exploateringskontoret	164 375	164 375
Nomor	16 232	13 221
Bostadsrätterna	9 890	9 890
AB Rådstornet	51 596	49 898
	<b>424 569</b>	<b>401 597</b>

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 35 803 905 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Stadshypotek 506486 räntesats 0,73%	0	6 000 000
	<b>0</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Stadshypotek 640871 räntesats 4,38%	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek 635797 räntesats 4,41%	6 803 905	6 803 905
SEB 45689246 räntesats 2,86%	0	13 000 000
Stadshypotek 608047 räntesats 4,39%	13 000 000	0
Stadshypotek 647181 räntesats 4,48%	4 000 000	0
Stadshypotek 506486 räntesats 0,73%	6 000 000	0
	<b>35 803 905</b>	<b>25 803 905</b>

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen elkostnad	31 195	65 674
Upplupen värmekostnad	195 820	181 184
Upplupna sociala avgifter	42 805	36 684
Övriga upplupna kostnader	186 205	93 126
Förskottsbetalda hyror/avgifter	763 153	704 958
	<b>1 219 178</b>	<b>1 081 626</b>



**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	35 804 000	31 804 000
	<b>35 804 000</b>	<b>31 804 000</b>

FARSTA 2024-04-16



Alexandra Posacki  
Ordförande



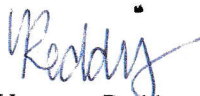
Krister Fast



Anna-Karin Alenius



Leif Björkman



Vanessa Reddy

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 23 april 2024.



Jonas Helleklint  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Adelsö 2  
Org. nr 702001-3996

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Adelsö 2 för år 2023.

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 2023 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 revisionssed 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 på 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 Adelsö 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Adelsö 2 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 tryggt sätt.

### Revisorers 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.

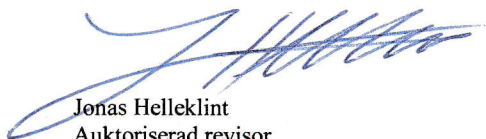
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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.

Stockholm den 23 april 2024



Jonas Helleklint  
Auktoriserad revisor