

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ADELSÖ 2**

Org. nr 702001-3996

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2017

## Årsredovisning 2017

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Adelsö 2 med organisationsnummer 702001-3996 i Stockholms kommun, avger härmed redovisning för tiden 1 januari - 31 december 2017, föreningens 61:a verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

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

### Föreningens fastighet

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

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med tre respektive fem portar med totalt 165 bostadsrätter. Den totala boytan 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.

### Fastighetens tekniska status

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	738	738	724	710	689
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 999	2 100	1 292	1 292	1 292
Elkostnad/kvm totalyta	33	26	21	20	20
Värmekostnad/kvm totalyta	127	140	137	130	139
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	20	18	15	19

### Genomförda åtgärder

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 baksidedörrar.
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.

Den underhållsplan som togs fram under 2002 har uppdaterats under 2004, 2006 och 2011. Underhållsplanen ligger till grund för beräkning av storleken för avsättningen till yttre fonden. I december 2014 bytte vi det företag som vi anlitar för att sköta underhållsplanen. Bytet medförde att styrelsen själva kan göra uppdateringar löpande. En större revidering har gjorts 2017.

### Fastighetsförvaltning

Föreningens förvaltning och fastighetsskötsel har ombesörjts av Farsta Förvaltning AB, Stockholm. Avtalet med Farsta Förvaltning AB, Stockholm löper tom 2017-12-31. Därefter kommer Aphos Förvaltnings AB att anlitas för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel och AB Rådstornet för ekonomisk förvaltning.

### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Takvärn produktion	64	2020-09-30
Gardinverkstaden AB	99	2019-09-30
Glk service, personalrum	44	2018-09-30
Fagerborgs VVS kontor & lager	121	2019-09-30

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 165 medlemmar, vilket är oförändrat sedan förra året.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 27 överlåtelse skett. 10 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 enbart sker i spekulationssyfte.



I fastigheten finns två tvättstugor, ett däckförråd, en förenings-/övernattningslokal och fem gemensamma källarutrymmen för cyklar och/eller barnvagnar.

Föreningen har varit med i Manhem-gruppen tillsammans med föreningarna Hamnskär 1, Hamnskär 2, Hamnskär 3, Tosterö 3, Björkö 3, Vindö, Blidö 1, Stänkskärmen 41 och Kråkskär sedan Manhem-gruppen bildades under 50-talet. I gruppen tillgodosågs gemensamma intressen. Våren 2017 avslutades samarbetet i den formen och Manhemgruppen upplöstes.

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

### **Föreningsstämma**

Stämma hölls den 23 maj 2017. Det var 24 röstberättigade medlemmar vid mötet, varav 22 närvarande och 2 via fullmakt. Efter ordinarie punkter på stämman hölls information om arbetet med att leta ny förvaltare.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-23 bestått av:

Lena Niemi Birgersdotter	Ledamot	Ordförande
Anna-Karin Alenius	Ledamot	Vice ordförande
Alexandra Posacki	Ledamot	Sekreterare
Gunnel Kjellermo	Ledamot	Teknisk ledamot
Anci Rodén	Ledamot	(till och med november)
Michael Selin	Suppleant	
Leif Björkman	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 130 000 kr (exkl. sociala avgifter).

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten samt ett antal arbetsmöten. Inför byte av förvaltare hölls 14 arbetsmöten tillsammans med Brf Tosterö 3 och brf Björkö 3.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Föreningens webbsida hittas på adressen [www.brfadelso2.se](http://www.brfadelso2.se). Styrelsen kan kontaktas på e-post [brfadelso2@gmail.com](mailto:brfadelso2@gmail.com) eller telefon 0733-32 96 98.

### **Revisorer**

Jonas Helleklint                      MazarsRevisionbyrå                      ordinarie  
Aukt. revisor

Johanna Strandroth                      Mazars Revisionsbyrå                      suppleant

### **Valberedning**

Johan Fransson

### **Föreningens stadgar**

Ändringar av föreningens stadgar antogs av den ordinarie föreningsstämman för år 2016 samt extra föreningsstämma samma år och registrerades av boverket 2016-11-01.

### **Verksamhet under året som gått**

Föreningen firade 60 år med en jubileumsfest i festtält utanför föreningslokalen.

Trivselkvällar öppna för alla medlemmar har hållits.

Samarbetet med vår förvaltare, Farsta Förvaltning AB, har fungerat väl. Eftersom de lade ned sitt företag så har vi sökt nya förvaltare. Tillsammans med de andra två bostadsrättsföreningarna på Filipstadsbacken, Brf Tosterö 3 och Brf Björkö 3, har vi anlitat Aphos Förvaltnings AB för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, samt AB Rådstornet för ekonomisk förvaltning från och med 2018-01-01.

Systematiskt brandskyddsarbete har genomförts löpande. Besiktning av fastigheten har genomförts under hösten.

Container för grovsopor har ställts ut vid två tillfällen.

Gemensam städdag har genomförts under våren.

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 5 tillfällen.

Utöver det löpande underhållet har följande större arbeten utförts:

Tvättning och bättringsmålning av trapphus har genomförts i fyra trappuppgångar.

2 medlemmar har under året renoverat sina badrum.

### **Verksamhet under de kommande åren**

Upprustning av tvättstugan i port 68 under 2018.

Byte av portar under 2018.

Under 2018 ska planering göras av byte av kall- och varmvattenledningar. Det är inte beslutat när bytet kommer att genomföras.

Ytterligare underhåll kan komma att beslutas av styrelsen under året.

### Föreningens ekonomi

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning tkr	7 613	7 649	7 456	7 312	7 166
Rörelseresultat tkr	950	-5 407	995	1 049	426
Resultat efter finansiella poster tkr	737	-5 673	743	732	-135
Balansomslutning tkr	23 452	25 577	23 964	21 515	20725
Årsavgift för bostäder kr/kvm	745	745	730	716	694
Fond för yttre underhåll tkr	1 370	7 589	6 903	5 903	5 217

Styrelsen har anlitat hjälp för att skriva om föreningens lån till bättre villkor.

Avgifterna för medlemmarna höjs med 1% från 2018-01-01.

### Förslag till resultatdisposition

#### Stämman har att ta ställning till

Årets resultat	736 630
Balanserat resultat	<u>924 496</u>
Summa fritt eget kapital	1 661 126

#### Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Summa fritt eget kapital	1 661 126
Reservering till fond för yttre underhåll 2018	<u>- 686 000</u>
Balanseras i ny räkning	975 126

### Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

**BRF Adelsö 2**

Org nr 702001-3996

**Årsredovisning 2017**

Sid 7 (12)

**RESULTATRÄKNING 170101-171231**

	2017	2016
	<i>Not</i>	
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	2 <u>7 613 104</u>	<u>7 649 491</u>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Underhållskostnader	-1 115 851	-7 585 409
Driftkostnader	-3 943 652	-3 892 702
Fastighetsskatt	-235 195	-227 440
Avskrivningar	3 <u>-1 135 694</u>	<u>-1 135 692</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	-6 430 392	-12 841 243
<b>Bruttoresultat</b>	1 182 712	-5 191 752
Administrationskostnader	4 -231 846	-215 152
<b>Rörelseresultat</b>	950 866	-5 406 904
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Ränteintäkter	5 364	346
Räntekostnader	6 <u>-214 600</u>	<u>-266 412</u>
	-214 236	-266 066
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	736 630	-5 672 970
<b>Årets resultat</b>	<b>736 630</b>	<b>-5 672 970</b>

**BRF Adelsö 2**

Org nr 702001-3996

Sid 8 (12)

**BALANSRÄKNING**

	<b>2017 12 31</b>	<b>2016 12 31</b>
	<i>Not</i>	
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar	3 <u>21 780 735</u>	<u>22 916 429</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	21 780 735	22 916 429
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	271 253	375 996
Skattefordran	<u>29 959</u>	<u>37 701</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	301 212	413 697
<b>Kassa och bank</b>	8 <b>2 437 720</b>	<b>2 246 376</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 519 667</b>	<b>25 576 502</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser	568 165	568 165
Fond för yttre underhåll	7 <u>1 369 606</u>	<u>7 589 483</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>	1 937 771	8 157 648
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	924 496	377 588
Årets resultat	<u>736 630</u>	<u>-5 672 970</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>	1 661 126	-5 295 382
<b>Långfristiga skulder</b>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9 <u>19 803 905</u>	<u>19 803 905</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	19 803 905	19 803 905
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 0	1 000 000
Förskottshyror	376 803	665 852
Leverantörsskulder	377 297	693 482
Mottagna depositioner	21 039	21 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>341 726</u>	<u>529 958</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	1 116 865	2 910 331
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>24 519 667</b>	<b>25 576 502</b>



## Förändring av eget kapital

	Inbetalt insatser	Yttre underh	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	568 165	7 589 483	377 589	-5 672 970
Överföring resultat			-5 672 970	5 672 970
Uttag ur fond		-6 905 877		
Avsättning fond		686 000	-686 000	
Årets resultat				736 630
Vid årets slut	568 165	1 369 606	-5 981 381	736 630



**Tillägsupplysningar****Not 1, Redovisningsprinciper och värderingsprinciper**

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

**Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

**Materiella anläggningstillgångar**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningen särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar, dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Avskrivningar Byggnader är 2,7 % av anskaffningsvärdet.

**Fordringar**

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Upplysningar till enskilda poster**

	2017 12 31	2016 12 31
<b>Not 2, Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 200 852	7 200 852
Hyror lokaler	278 756	268 226
Årsavgifter garage	114 596	114 596
Försäkringsersättningar	0	54 556
Övriga intäkter	18 900	11 261
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>7 613 104</u>	<u>7 649 491</u>
<b>Not 3, Byggnad</b>		
Ingående anskaffningsvärde	42 493 356	30 256 962
Årets inköp	0	12 236 394
Utgående anskaffningsvärde byggnad	<u>42 493 356</u>	<u>42 493 356</u>
Ingående avskrivningar byggnader	-19 576 927	-18 441 235
Årets avskrivningar byggnad	-1 135 694	-1 135 692
Utgående ack avskrivningar byggnader	<u>-20 712 621</u>	<u>-19 576 927</u>
Netto bokfört värde byggnader	21 780 735	22 916 429
Taxeringsvärde byggnad	72 261 000	72 261 000
Taxeringsvärde mark	43 561 000	43 561 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>115 822 000</u>	<u>115 822 000</u>

**Not 4, Administrationskostnader**

Arvode styrelsen	-130 000	-130 000
Övriga ersättningar	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-34 023	-35 132
Kostnader revision	-35 300	-30 500
Övriga administrativa kostnader	-28 523	-15 520
<b>Summa administrationskostnader</b>	<b>-231 846</b>	<b>-215 152</b>

**Not 5, Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter	364	346
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>364</b>	<b>346</b>

**Not 6, Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader	-214 600	-266 412
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-214 600</b>	<b>-266 412</b>

**Not 7, Fond för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll vid årets ingång	7 589 483	6 903 483
Uttag fond för yttre underhåll	-6 905 877	0
Avsättning enl stämmobeslut	686 000	686 000
<b>Summa fond för yttre underhåll</b>	<b>1 369 606</b>	<b>7 589 483</b>

**Not 8, Kassa och Bank**

Kassa, bank ( Beviljat checkräkningskredit 8 000 000)	2 437 720	2 246 376
<b>Summa likvida medel</b>	<b>2 437 720</b>	<b>2 246 376</b>

**Not 9, Skulder till kreditinstitut**

Swedbank Hypotek 1 år 0,97%	0	4 000 000
Swedbank Hypotek 2 år 0,97 %	1 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek 5 år 2,79%	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek 1 år 0,58%	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken 3 år 0,94%	6 803 905	2 803 905
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>19 803 905</b>	<b>20 803 905</b>

**Not 10, Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

20 909 206

20 909 206

Underskrift Styrelsen

Stockholm 2018 - 04 - 09

  
Lena Niemi Birgersdotter  
Ordförande




Alexandra Posacki

  
Anna-Karin Alenius

  
Gunnel Kjellermo

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den  
Stockholm 2018 - 04 - 16

  
Jonas Helleklint  
Aukt. Revisor