

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ADELSÖ 2

Org. nr 702001-3996

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2018

Årsredovisning 2018

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Adelsö 2 med organisationsnummer 702001-3996 i Stockholms kommun, avger härmed redovisning för tiden 1 januari -31 december 2018, föreningens 62: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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	752	738	738	724	710
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 999	1 999	2 100	1 292	1 292
Elkostnad/kvm totalyta	22	33	26	21	20
Värmekostnad/kvm totalyta	138	127	140	137	130
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	21	20	18	15

Genomförda åtgärder

2018	Upprustning av tvättstugorna
2018	Tvättning och bättringsmålning av 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 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. I december 2014 bytte vi det företag som vi anlitat för att sköta underhållsplanen. Bytet medförde att styrelsen själva kan göra uppdateringar löpande. En större revidering har gjorts 2017.

Fastighetsförvaltning

Från och med 2018-01-01 anlitas Aphos Förvaltnings AB för den tekniska förvaltningen och fastighetskötseln, samt AB Rådstornet för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Takvärm 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 16 överlåtelser skett och 7 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.

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

Föreningsstämma

Stämma hölls den 30 maj 2018. Det var 37 röstberättigade medlemmar vid mötet, varav 31 närvarande och 6 via fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-30 bestått av:

Lena Niemi Birgersdotter	Ledamot	Ordförande
Anna-Karin Alenius	Ledamot	Vice ordförande
Alexandra Posacki	Ledamot	Sekreterare
Gunnel Kjellermo	Ledamot	Teknisk ledamot
Leif Björkman	Ledamot	
Jonatan Jakobsson	Suppleant	
Krister Fast	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). Särskild ersättning till medlemmar som deltagit i arbetsgrupper har uppgått till 30 000 kr (exkl. sociala avgifter).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Extra föreningsstämma har hållits om nya stadgar. I samband med mötet hölls information om nya portarna samt byte av kall- och varmvattenrör.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Föreningens webbsida hittas på adressen www.brfadelso2.se. Styrelsen kan kontaktas på e-post brfadelso2@gmail.com eller telefon 0733-32 96 98.



Revisorer

Jonas Helleklint Mazars Revisionsbyrå ordinarie
Aukt. revisor

Anna Forslund Mazars Revisionsbyrå suppleant

Valberedning

Johan Fransson (sammankallande), Patrik Berg och Selim Jedidi.

Föreningens stadgar

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

Verksamhet under året som gått

- Trivselkvällar öppna för alla medlemmar har hållits.
- 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.
- En förstudie inför byte av kall- och varmvattenledningar har gjorts.
- Systematiskt brandskyddsarbete har genomförts löpande.
- Container för grovsopor har ställts ut vid två tillfällen.
- Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts under hösten.
- Brandvarnare har bytts ut i medlemmarnas lägenheter
- Fastigheten har besiktigats en gång under året.
- Styrelsen har uppdaterat föreningens hemsida www.brfadelso2.se och delat ut informationsbladet Adelsönytt vid 5 tillfällen samt gjort anslag i porten vid behov.
- Tre arbetsgrupper har startats upp under året: byte av kall- och varmvattenrör, energigrupp och trivselgrupp.
- Styrelsen har säkrat att hanteringen av personuppgifter följer nya lagen GDPR.

Utöver det löpande underhållet har följande större arbeten utförts:

- Tvättning och bättringsmålning av trapphus har genomförts i fyra trappuppgångar.
- Upprustning av tvättstugorna
- 2 medlemmar har under året renoverat sina badrum.

Verksamhet under de kommande åren

Byte av portar under 2019.

Under 2019 ska byte göras av kall- och varmvattenledningar i källaren. Kall- och varmvattenledningar i lägenheterna behöver bytas. Tidpunkt är inte beslutad ännu.

Som en del i vårt arbete att bli en energismart bostadsrättsförening kommer ventiler på radiatorer (element) att bytas ut under 2019.

Ytterligare underhåll kan komma att beslutas av styrelsen under året.

Föreningens ekonomi

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	7 726	7 613	7 649	7 456	7 312
Rörelseresultat tkr	393	950	-5 407	995	1 049
Resultat efter finansiella poster tkr	124	737	-5 673	743	732
Balansomslutning tkr	24 644	23 452	25 577	23 964	21 515
Årsavgift för bostäder kr/kvm	752	745	745	730	716
Fond för yttre underhåll tkr	2 055	1 370	7 589	6 903	5 903
Soliditet	15 %	15 %	11 %	35 %	

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

Avgifterna för medlemmarna höjs med 2 % från 2019-01-01.

Eget kapital

Eget kapital	Inbetalda	Yttre	Balanserat	Summa
	insatser	rep.fond	resultat	
Vid årets början	568 165	1 369 606	1 661 126	3 598 898
Inbetalda insatser				
Upplåtelseavgifter				
Avsättning rep.fond enl.stämmobeslut		686 000	-686 000	
Uttag rep.fond enl.stämmobeslut				
Disposition enl.stämmobeslut				
Årets resultat				124 717
Vid årets slut	568 165	2 055 606	975 126	3 723 614

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till

Årets resultat	124 717
Balanserat resultat	<u>975 126</u>
Summa fritt eget kapital	1 099 843

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Summa fritt eget kapital	1 099 843
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	1 563 000
Reservering till fond för yttre underhåll 2018	- <u>348 000</u>

Balanseras i ny räkning 2 314 843

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING	NOT	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	<u>7 726 827</u> 7 726 827	<u>7 613 104</u> 7 613 104
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-4 435 336	-4 067 822
Underhållskostnader	3	-1 764 827	-971 554
Fastighetskatt		-238 824	-235 195
Arvode och administrationskostnader	4	-307 604	-245 933
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	<u>-586 991</u> -7 333 582	<u>-1 135 694</u> -6 656 198
Rörelseresultat		393 245	956 906
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 252	364
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-269 780</u> -268 528	<u>-220 640</u> -220 276
Resultat efter finansiella poster		124 717	736 630
Årets resultat		124 717	736 630

BALANSRÄKNING	NOT	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		21 193 743	21 780 735
Summa materiella anläggningstillgångar		21 193 743	21 780 735
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	0
Övriga fordringar	8	9 654	29 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	361 429	271 253
Summa kortfristiga fordringar		371 083	301 212
Kassa och bank		3 079 234	2 437 720
Summa omsättningstillgångar		3 450 317	2 738 932
SUMMA TILLGÅNGAR		24 644 060	24 519 667



EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
Insatskapital		568 165	568 165
Fond för yttre underhåll		2 055 606	1 369 606
Summa bundet eget kapital		2 623 771	1 937 771
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		975 126	924 496
Årets resultat		124 717	736 630
Summa fritt eget kapital		1 099 843	1 661 126
Summa eget kapital		3 723 614	3 598 897
Långfristiga skulder			
Långfristigt lån	10	19 803 905	19 803 905
Summa långfristiga skulder		19 803 905	19 803 905
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		414 036	377 294
Övriga skulder	11	70 237	21 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	632 268	718 532
Summa kortfristiga skulder		1 116 541	1 116 865
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		24 644 060	24 519 667

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens säte är i Stockholm.

Övriga tillgångar har upptagits till anskaffningsvärden, där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till ett verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Komponent indelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter med med anpassning till bostadsrättsföreningens 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 upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 1

Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter	7 272 744	7 200 852
Hyrer lokaler	289 679	278 756
Årsavgifter garage	115 752	114 596
Övriga intäkter	48 652	18 900
Nettoomsättning	7 726 827	7 613 104

Not 2		
Drift	2018	2017
Fjärrvärme	1 396 083	1 290 969
Vatten & avlopp	206 639	219 826
El belysning	220 799	337 978
Bredband	290 579	317 509
Sophantering	129 790	118 772
Snöskottning	160 803	71 408
Städkostnader	168 123	182 934
Trädgårdsskötsel	222 278	165 622
Förvaltningskostnader	259 368	477 352
Hissar	43 783	77 319
Sotning/OVK	102 438	41 185
Tomträttsavgäld	614 750	557 750
Ovriga driftskostnader	516 715	106 010
Försäkringar	<u>103 188</u>	<u>103 188</u>
Summa	4 435 336	4 067 822
Not 3		
Underhåll	2018	2017
Allmänna utrymmen	336 466	0
Yttre underhåll	0	285 278
Lägenhetsunderhåll	42 107	158 437
Tvättstugor	633 656	61 779
Portar	592 750	0
Vattenskador	151 753	444 868
Övrigt underhåll	<u>8 095</u>	<u>21 192</u>
Summa	1 764 827	971 554
Not 4		
Arvode och administrationskostnader	2018	2017
Styrelsearvode	164 001	134 000
Revisionsarvode	30 375	35 300
Konsultarvode	10 500	19 500
Sociala kostnader	38 109	34 023
Övriga kostnader	<u>64 619</u>	<u>23 110</u>
Summa	307 604	245 933
Not 5		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2018	2017
Ränteintäkter	<u>1 252</u>	<u>364</u>
Summa	1 252	364
Not 6		
Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader	261 855	214 600
Övriga finansiella kostnader	<u>7 925</u>	<u>6 040</u>
Summa	269 780	220 640

Not 7

Byggnader och mark

	2018-01-01- -2018-12-31	2017-01-01- -2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	42 493 356	42 493 356
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	42 493 356	42 493 356
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 712 621	-19 576 927
Årets avskrivningar	<u>-586 991</u>	<u>-1 135 694</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 299 612	-20 712 621
Utgående redovisat värde byggnad	21 193 743	21 780 735

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 115 822 000 kr. Värdeår 1957.

	2018	2017
Bostäder, byggnad	71 000 000	71 000 000
Lokaler, byggnad	<u>1 261 000</u>	<u>1 261 000</u>
Totalt byggnad	72 261 000	72 261 000
Bostäder, mark	43 000 000	43 000 000
Lokaler, mark	<u>561 000</u>	<u>561 000</u>
Totalt mark	43 561 000	43 561 000
Totalt taxeringsvärde	115 822 000	115 822 000

Not 8

Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordran	<u>9 655</u>	<u>29 959</u>
Summa	9 655	29 959

Not 9

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Telia	26 416	0
Brandkontoret	105 208	103 188
Securitas	9 285	8 850
Exploateringskontoret	164 375	150 125
Bostadsrätterna	9 270	9 090
AB Rådstornet	<u>46 875</u>	<u>0</u>
Summa	361 429	271 253

Not 10

Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek 1 år 0,94%	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 1 år 0,94%	8 000 000	8 000 000
Swedbank Hypotek 5 år 2,79%	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek 3 år 0,94%	<u>6 803 906</u>	<u>6 803 906</u>
Summa lån	19 803 906	19 803 906
Varav långfristig del	19 803 906	19 803 906
Varav kortfristig del	0	0

Angivna räntenivån avser ränta per 18-12-31.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

20 803 206	20 909 206
------------	------------

Not 11

Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt		
Depositioner	49 198	0
Summa	<u>21 039</u>	<u>21 039</u>
	70 237	21 039

Not 12

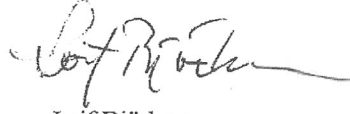
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen elkostnad		
Upplupen värmekostnad	24 593	18 974
Upplupen städkostnad	191 175	204 708
Upplupna sociala avgifter	12 138	20 583
Övriga upplupna kostnader	38 109	0
Förutbetalda intäkter	30 533	97 464
Summa	<u>335 720</u>	<u>376 803</u>
	632 268	718 532

Stockholm 2019-04-16


Lena Niemi Birgersdotter



Alexandra Posacki


Leif Björkman


Anna-Karin Alenius


Gunnell Kjellermo

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-17


Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor