

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Adelsö 2

702001-3996

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Adelsö 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1958-11-24.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Styrelsen

Ordinarie styrelseledamöter

Alexandra Posacki	Ordförande
Anna-Karin Alenius	Sekreterare
Leif Björkman	Ledamot
Krister Fast	Ledamot
Vanessa Reddy	Ledamot
Fidde Arasimowicz	Suppleant
Scherzada Selimovic	Suppleant
Uno Jarsjö	Suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-30 bestått av ovan angivna ledamöter.

Scherzada Selimovic lämnade styrelsen 2024-09-16 på egen begäran pga av hög arbetsbelastning i sin ordinarie anställning.

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). Inga arbetsgrupper med särskilda arbetsuppgifter har etablerats under året. Därför har den särskilda ersättningen på 30 000 kronor som stämman fastställt, till medlemmar som deltagit i arbetsgrupper, inte utbetalats.

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 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

Josef Bergerheim Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

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 9 908 kvm inklusive bostadsrättsgarageytan. Den totala lokalytan inklusive förrådsutrymmen uppgår till 499 kvm.

Lägenhetsfördelning:

25 st 1 rum och kök
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.

Marken innehas med tomträtt och nuvarande tomträttsavtal löper till och med 2026-09-30 med årlig tomträttsavgäld på 657 500 kr.

Underhåll

Genomförda åtgärder 2016-2024

2024	Byte av hiss i port 56
2024	Rullstyrning utbytt i samtliga 8 hissar
2024	Föreningslokal renovering
2024	Installation av ny armatur vind och källarförråd
2024	Vindsförråd, tre stycken installerades enligt stämmobeslut
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	Våutrymme 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	Rödalger kompletterande rengöring av fasader
2022	Skyddsrum, anpassning till nya regler
2022	Matafallssortering implementering
2022	Lagning av sprickor i fasadputs
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	Stamspolning av avloppsstammar enligt garantiavtal
2021	Armatyr, 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 asbestsanering 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.

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>
Takvärn produktion	64	2026-09-30
Gardinverkstaden AB	99	2028-09-30
City Hemservice Sverige AB	44	2027-09-30
Bröderna Ström AB	121	2028-09-30

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 165 röstberättigade medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 13 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 30 maj 2024. 22 medlemmar är närvarande vid mötet. Ingen medlem hade lämnat fullmakt. Därmed deltog 22 röstberättigade medlemmar 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.

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 och delat ut informationsbladet Adelsönytt vid 9 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.

Den sedan tidigare påbörjade insatsen med att förbättra belysningen på vindar och i källargångar har genomförts och avslutats under året.

En modernisering av våra hissar har påbörjats och den första hissen som åtgärdats är den i port 56. Därutöver har rullstyrningen i fastighetens samtliga 8 hissar bytts ut och nya har installerats.

Årsstämma 2023 beslutade att vindsförråd skulle installeras. Detta genomfördes och 3 stycken förråd byggdes och hyrdes ut till intresserade medlemmar.

Verksamhet under det kommande året

Under år 2025 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.

Enligt underhållsplanen är det dags att uppdatera hissarna. Vi ska därför fortsätta ombyggnaden av en hiss under våren och en till under hösten tills 8 hissar har renoverats.

Ytterligare underhåll kan komma att beslutas av styrelsen under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 134	8 550	8 372	8 213	8 029
Resultat efter finansiella poster	-690	-684	-890	-936	1 239
Soliditet (%)	7	8	11	13	18
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	881	811	794	778	764
Årsavgift andel tot.intäkter (%)	94	95	95	95	96
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	3 440	3 440	3 056	3 056	2 479
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta(kr)	3 614	3 614	3 210	3 210	2 604
Energikostnad/kvm (kr)	199	227	174	175	164
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4	3
Sparande/kvm totalyta (kr)	247	58	85	47	232

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ytorna som ovan nyckeltal baseras på har räknats om för 2024 samt jämförelseåren. Detta gör att nyckeltalen skiljer sig från tidigare års årsredovisningar.

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 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre reparation fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	568 165	1 617 979	1 886 090	-684 036	3 388 198
Avsättning yttre rep.fond		566 373	-566 373		0
Disposition av föregående års resultat:			-684 036	684 036	0
Årets resultat				-690 687	-690 687
Belopp vid årets utgång	568 165	2 184 352	635 681	-690 687	2 697 511

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	635 681
årets förlust	-690 687
	-55 006

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	566 373
Anspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-621 379
	-55 006

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	9 134 141	8 550 551
Övriga intäkter		200 000	0
		9 334 141	8 550 551
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-5 027 655	-5 623 191
Underhållskostnader	4	-2 052 353	-1 241 488
Övriga kostnader		-177 654	-256 493
Arvodeskostnader	5	-219 740	-237 805
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 210 902	-1 105 328
		-8 688 304	-8 464 305
Rörelseresultat		645 837	86 246
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 291	82 888
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 405 815	-853 170
		-1 336 524	-770 282
Resultat efter finansiella poster		-690 687	-684 036
Resultat före skatt		-690 687	-684 036
Årets resultat		-690 687	-684 036

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	36 716 962	37 927 864
Pågående projekt hissrenovering	7	1 471 875	0
		38 188 837	37 927 864

Summa anläggningstillgångar

38 188 837

37 927 864

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		10 725	47 196
Övriga fordringar		289	15 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	424 254	424 569
		435 268	487 499

Kassa och bank

2 070 617

3 085 170

Summa omsättningstillgångar

2 505 885

3 572 669

SUMMA TILLGÅNGAR

40 694 722

41 500 532

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

568 165

568 165

Fond för yttre underhåll

2 184 352

1 617 979

2 752 517

2 186 144

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

635 681

1 886 090

Årets resultat

-690 687

-684 036

-55 006

1 202 054

Summa eget kapital

2 697 511

3 388 198

Långfristiga skulder

Övriga skulder

52 064

52 064

Summa långfristiga skulder

52 064

52 064

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

35 803 905

35 803 905

Leverantörsskulder

739 756

962 095

Aktuella skatteskulder

23 357

16 592

Övriga skulder

54 000

58 500

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

1 324 129

1 219 178

Summa kortfristiga skulder

37 945 147

38 060 270

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 694 722

41 500 532

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-690 687

-684 036

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 210 902

1 105 328

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

520 215

421 292

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

36 471

-46 170

Förändring av kortfristiga fordringar

15 759

-38 613

Förändring av leverantörsskulder

-222 339

-34 164

Förändring av kortfristiga skulder

107 216

141 558

Kassaflöde från den löpande verksamheten

457 322

443 903

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 471 875

-5 913 600

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 471 875

-5 913 600

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

4 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

4 000 000

Årets kassaflöde

-1 014 553

-1 469 697

Likvida medel vid årets början

3 085 170

4 554 867

Likvida medel vid årets slut

2 070 617

3 085 170

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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%.

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 1 630 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 totalyta/bostadsrättsyta (kr)

Totala räntebärande skulder i relation till totala ytan/bostadsrättytan.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr)

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 592 403	8 035 870
Årsavgifter garage	136 767	127 820
Hyror lokaler	344 058	324 106
Övriga intäkter	60 913	62 756
	9 134 141	8 550 552

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fjärrvärme	1 415 192	1 341 662
Vatten & avlopp	382 157	333 417
El belysning	271 179	680 953
Bredband	326 781	324 284
Sophantering	289 613	219 031
Snöskottning	235 950	266 150
Städskostnader	228 801	219 235
Trädgårdsskötsel	163 627	133 589
Förvaltningskostnader avtal	302 219	306 228
Hissar	89 547	48 969
Tomträttsavgäld	657 500	657 500
Övriga driftskostnader	96 737	104 828
Försäkringar	140 546	126 488
Vattenskador	8 590	209 139
Fastighetsskatt	306 860	300 095
Förvaltningskostnader övrigt	44 332	286 863
Serviceavtal	68 024	64 761
	5 027 655	5 623 192

Not 4 Underhållskostnader

	2024	2023
Underhåll allmänna utrymmen	612 845	580 223
Lägenhetsunderhåll	24 092	47 658
Underhåll yttre/fasad	305 938	31 284
Underhåll föreningslokal	1 109 478	0
Underhåll stambyte	0	582 322
	2 052 353	1 241 487

Not 5 Arvode

	2024	2023
Arvode		
Styrelsearvode	180 000	195 000
Sociala avgifter	39 740	42 805
	219 740	237 805
Summa arvoden och sociala avgifter	219 740	237 805

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 290 388	57 376 788
Inköp		5 913 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 290 388	63 290 388
Ingående avskrivningar	-25 362 524	-24 257 196
Årets avskrivningar	-1 210 902	-1 105 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 573 426	-25 362 524
Utgående redovisat värde	36 716 962	37 927 864
Taxeringsvärden byggnader	107 391 000	107 391 000
Taxeringsvärden mark	81 400 000	81 400 000
	188 791 000	188 791 000

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

Not 7 Pågående projekt hissrenovering

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 471 875	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 471 875	0
Utgående redovisat värde	1 471 875	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Telia	31 395	29 645
Brandkontoret	149 168	140 546
Exploateringskontoret	164 375	164 375
Nomor	16 540	16 232
Bostadsrätterna	9 890	9 890
AB Rådstornet	52 886	51 596
Övriga förutbetalda kostnader	0	12 285
	424 254	424 569

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	2,882	2025-09-30	6 000 000	0
Nordea Hypotek	2,882	2025-09-30	6 000 000	0
Nordea Hypotek	2,863	2025-09-02	6 803 905	0
Nordea Hypotek	3,239	2025-10-24	4 000 000	0
Stadshypotek	4,060	2025-03-01	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek	0,730	2024-09-30	0	6 000 000
Stadshypotek	4,415	2024-09-02		6 803 905
Stadshypotek	4,386	2024-09-30		6 000 000
Stadshypotek	4,488	2024-10-24		4 000 000
			35 803 905	35 803 905
Kortfristig del av långfristig skuld			35 803 905	35 803 905

De långfristiga lånen löper med rörlig ränta och ska alla omförhandlas under 2025.
Därmed finns anledning att redovisa lånen som kortfristiga skulder i årsredovisningen.
Föreningens avsikt är dock att förlänga lånen. Det finns inte någon anledning att misstänka att förlängning inte kommer accepteras av motparten.

•

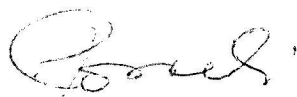
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen elkostnad	28 926	31 195
Upplupen värmekostnad	187 689	195 820
Upplupna sociala avgifter	39 740	42 805
Upplupna räntekostnader	168 527	85 809
Förskottsbetalda avgifter/hyror	781 053	763 153
Övriga upplupna kostnader	118 194	100 396
	1 324 129	1 219 178

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	35 804 000	35 804 000
	35 804 000	35 804 000

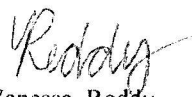
Farskr 26/3 2025



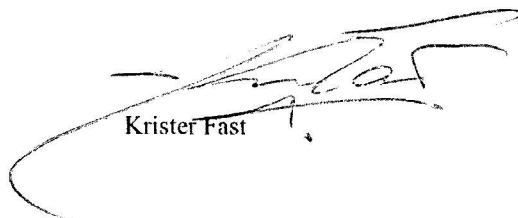
Alexandra Posacki
Ordförande



Anna-Karin Alenius



Vanessa Reddy



Krister Fast

Leif Björkman



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2025



Josef Bergerheim
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Adelsö 2 för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Adelsö 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 april 2025

Parameter Revision AB



Josef Bergerheim

Auktoriserad revisor

Parameter