

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 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 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.

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 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	Stampsolning 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 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 hytte 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	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 överlåtelse 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 medlem 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 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
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
Belopp vid årets utgång	568 165	1 617 979	1 886 090	-684 036	3 388 198

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

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

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	8 550 551	8 372 169
		8 550 551	8 372 169
Rörelsens kostnader			
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
		-8 464 305	-9 080 692
Rörelseresultat		86 246	-708 523
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82 888	74 745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-853 170	-256 406
		-770 282	-181 661
Resultat efter finansiella poster		-684 036	-890 184
Resultat före skatt		-684 036	-890 184
Årets resultat		-684 036	-890 185



Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

37 927 864

33 119 592

37 927 864

33 119 592

Summa anläggningstillgångar

37 927 864

33 119 592

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

47 196

1 026

Övriga fordringar

15 734

93

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

424 569

401 597

487 499

402 716

Kassa och bank

3 085 170

4 554 867

Summa omsättningstillgångar

3 572 669

4 957 583

SUMMA TILLGÅNGAR

41 500 532

38 077 174

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

2 186 144

1 619 771

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 886 090

3 342 648

Årets resultat

-684 036

-890 185

1 202 054

2 452 463

Summa eget kapital

3 388 198

4 072 234

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

7

0

6 000 000

Övriga skulder

52 064

52 064

Summa långfristiga skulder

52 064

6 052 064

Kortfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

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

Summa kortfristiga skulder

38 060 270

27 952 876

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

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-684 036

-890 185

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 105 328

916 855

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

421 292

26 670

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

443 903

107 857

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-5 913 600

-4 701 692

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-5 913 600

-4 701 692

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

4 000 000

-1 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

4 000 000

-1 000

Årets kassaflöde

-1 469 697

-4 594 835

Likvida medel vid årets början

4 554 867

9 149 702

Likvida medel vid årets slut

3 085 170

4 554 867

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
	8 550 551	8 372 169



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
	6 864 679	7 761 270

Not 4 Arvode

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

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 376 788	52 675 096
Inköp	5 913 600	4 701 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 290 388	57 376 788
Ingående avskrivningar	-24 257 196	-23 340 341
Årets avskrivningar	-1 105 328	-916 855
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 362 524	-24 257 196
Utgående redovisat värde	37 927 864	33 119 592
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 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
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
	424 569	401 597



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
Långfristiga skulder		
Stadshypotek 506486 räntesats 0,73%	0	6 000 000
	0	6 000 000
Kortfristiga skulder		
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
	35 803 905	25 803 905

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
	1 219 178	1 081 626



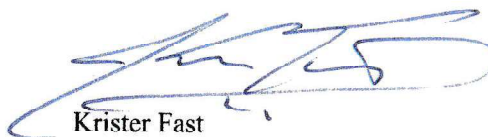
Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	35 804 000	31 804 000
	35 804 000	31 804 000

FARSTA 2024-04-16



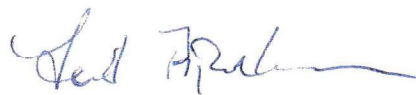
Alexandra Posacki
Ordförande



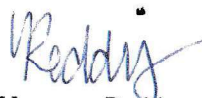
Krister Fast



Anna-Karin Alenius



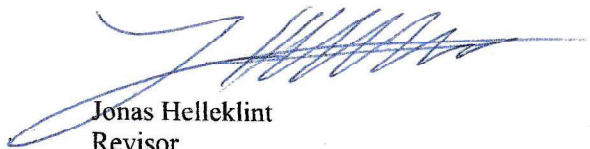
Leif Björkman



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 *Revisorns 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 bär 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

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.

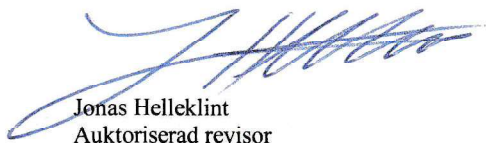
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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