

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Adelsö 2

702001-3996

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Adelsö 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 ledamöter

Fidde Arasimowicz	Ordförande
Vanessa Rojas Ustariz	Sekreterare
Leif Björkman	Ledamot
Krister Fast	Ledamot
Uno Jarsjö	Ledamot
Alexandra Posacki	Suppleant
Maria Calderon	Suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-22 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). En arbetsgrupp med uppgift att ta fram förslag till att förbättra de gemensamma utomhusytorna enligt motion från 2025 har etablerats under året. Dock är detta arbete inte slutfört under 2025 och därför har den särskilda ersättningen på 30 000 kr 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 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.

Marken innehas med tomträtt och nuvarande tomträttsavtal löper till och med 2036-09-30 med årlig tomträttsavgäld på 657 500 kr.

Underhåll

Genomförda åtgärder 2016-2025

2025	Byte av hiss i port 58 och port 60
2025	Installation av temperaturgivare
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	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	Rödalgler 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	Stampsplning av avloppsstammar enligt garantiavtal
2021	Armatyr, byte i yttre portentréer
2021	Trapphusventilation, nya trapphusaggregat installerades och justerades
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	2029-09-30
Gardinverkstaden AB	99	2028-09-30
Bröderna Ström AB	121	2028-09-30
Vakant lokal	44	

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 165 röstberättigade medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 22 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.

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

Föreningsstämma

Stämma hölls den 22 maj 2025. 32 medlemmar var närvarande vid mötet. Ingen medlem hade lämnat fullmakt. Därmed deltog 32 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 ett tillfälle. Fastigheten har besiktigats en gång under året.

Styrelsen har kontinuerligt uppdaterat föreningens hemsida <https://adelso2.bostadsratterna.se> och delat ut informationsbladet Adelsönytt vid 10 tillfällen.

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

Styrelsen har tecknat nytt avtal med Telia gällande tv-kanaler och med Halebop gällande bredband då tidigare avtal med Telia höll på att löpa ut. Föreningen har samma tv-utbud som tidigare och en ny högre bredbandshastighet på 1 000/1 000 Mbit/s.

Moderniseringen av hissarna som påbörjades 2024 har under 2025 åtgärdat hissarna i port 58 och port 60.

I varje lägenhet har temperaturgivare installerats och anslutits till en reglercentral i undercentralen för att möjliggöra kontinuerlig övervakning av inomhustemperaturen.

Verksamhet under det kommande året

Enligt underhållsplanen kommer arbetet med att uppdatera hissarna att fortsätta. Planen fortgår med ombyggnation av en hiss under våren och en hiss under hösten tills dess att samtliga hissar är moderniserade. Hiss i port 62 är planerad till våren 2026 och hiss i port 64 under hösten 2026. Hissarna i port 66 och 68 är planerade att byggas om 2027 och hiss i port 70 är planerad till våren 2028.

Lokalen som tidigare hyrts ut till City Hemservice Sverige AB om 44 kvm kommer under 2026 att återställas och renoveras innan den ånyo hyrs ut. Nuvarande skick medger ej direkt uthyrning till ny hyresgäst.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är planerad att genomföras under 2026.

Reparation av asfaltsskador planeras till 2026.

Ytterligare underhåll kan komma att beslutas av styrelsen under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 781	9 134	8 550	8 372	8 213
Resultat efter finansiella poster	1 523	-690	-684	-890	-936
Soliditet (%)	10	7	8	11	13
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	943	881	811	794	778
Årsavgift andel tot.intäkter (%)	94	94	95	95	95
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	3 440	3 440	3 440	3 056	3 056
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta(kr)	3 614	3 614	3 614	3 210	3 210
Energikostnad/kvm (kr)	211	199	227	174	175
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4	4
Sparande/kvm totalyta (kr)	338	247	58	85	47

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har anlitat hjälp för att skriva om föreningens lån till bättre villkor. Avgifterna för medlemmarna höjs med 5 % från 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre reparation fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	568 165	2 184 352	635 681	-690 687	2 697 511
Avsättning yttre rep.fond		566 373	-566 373		0
Disposition av föregående års resultat:			-690 687	690 687	0
Årets resultat				1 523 475	1 523 475
Belopp vid årets utgång	568 165	2 750 725	-621 379	1 523 475	4 220 986

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-621 379
årets vinst	1 523 475
	902 096

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	586 644
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-393 888
i ny räkning överföres	709 340
	902 096

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	9 781 210	9 134 141
Övriga intäkter		200 000	200 000
		9 981 210	9 334 141
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-5 180 003	-5 027 655
Underhållskostnader	4	-781 199	-2 052 353
Övriga kostnader		-239 893	-177 654
Arvodeskostnader	5	-223 373	-219 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 210 902	-1 210 902
		-7 635 370	-8 688 304
Rörelseresultat		2 345 840	645 837
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 033	69 291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-855 399	-1 405 815
		-822 366	-1 336 524
Resultat efter finansiella poster		1 523 475	-690 687
Resultat före skatt		1 523 475	-690 687
Årets resultat		1 523 475	-690 687

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	35 506 060	36 716 962
Pågående projekt hissrenovering	7	3 699 255	1 471 875
		39 205 315	38 188 837
Summa anläggningstillgångar		39 205 315	38 188 837
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		83 262	10 725
Övriga fordringar		2 786	289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	451 478	424 254
		537 526	435 268
<i>Kassa och bank</i>		2 081 654	2 070 617
Summa omsättningstillgångar		2 619 180	2 505 885
SUMMA TILLGÅNGAR		41 824 494	40 694 722

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		568 165	568 165
Fond för yttre underhåll		2 750 725	2 184 352
		3 318 890	2 752 517
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-621 379	635 681
Årets resultat		1 523 475	-690 687
		902 096	-55 006
Summa eget kapital		4 220 986	2 697 511
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		52 064	52 064
Summa långfristiga skulder		52 064	52 064
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	35 803 905	35 803 905
Leverantörsskulder		381 079	739 756
Aktuella skatteskulder		31 102	23 357
Övriga skulder		54 000	54 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 281 358	1 324 129
Summa kortfristiga skulder		37 551 444	37 945 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 824 494	40 694 722

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 523 475	-690 687
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 210 902	1 210 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 734 377	520 215
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-72 537	36 471
Förändring av kortfristiga fordringar	-29 721	15 759
Förändring av leverantörsskulder	-358 676	-222 339
Förändring av kortfristiga skulder	-35 026	107 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 238 417	457 322
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 227 380	-1 471 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 227 380	-1 471 875
Årets kassaflöde	11 037	-1 014 553
Likvida medel vid årets början	2 070 617	3 085 170
Likvida medel vid årets slut	2 081 654	2 070 617

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 alternativt 0,3 % av taxeringsvärdet.

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 1 724 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 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	9 192 474	8 592 403
Årsavgifter garage	146 341	136 767
Hyror lokaler	350 093	344 058
Övriga intäkter	109 997	60 913
Hysesförlust	-17 695	0
	9 781 210	9 134 141

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fjärrvärme	1 447 968	1 415 192
Vatten & avlopp	448 858	382 157
El belysning	303 976	271 179
Bredband	173 665	326 781
Sophantering	315 162	289 613
Snöskottning	173 888	235 950
Städkostnader	242 070	228 801
Trädgårdsskötsel	193 441	163 627
Förvaltningskostnader avtal	324 361	302 219
Hissar	109 962	89 547
Tomträttsavgäld	657 500	657 500
Övriga driftskostnader	111 332	96 737
Försäkringar	149 168	140 546
Fastighetsskatt	319 940	306 860
Förvaltningskostnader övrigt	45 375	44 332
Serviceavtal	52 936	68 024
Övriga arvoden	24 901	0
Vattenskador	85 500	8 590
	5 180 003	5 027 655

Not 4 Underhållskostnader

	2025	2024
Underhåll allmänna utrymmen	725 095	612 845
Lägenhetsunderhåll	24 103	24 092
Underhåll yttre/fasad	19 388	305 938
Underhåll föreningslokalen	12 613	1 109 478
	781 199	2 052 353

Not 5 Arvode

	2025	2024
Arvode		
Styrelsearvode	180 000	180 000
Sociala avgifter	43 373	39 740
	223 373	219 740
Summa arvoden och sociala avgifter	223 373	219 740

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 290 388	63 290 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 290 388	63 290 388
Ingående avskrivningar	-26 573 426	-25 362 524
Årets avskrivningar	-1 210 902	-1 210 902
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 784 328	-26 573 426
Utgående redovisat värde	35 506 060	36 716 962
Taxeringsvärden byggnader	124 218 000	107 391 000
Taxeringsvärden mark	71 330 000	81 400 000
	195 548 000	188 791 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 195 548 000 kr. Värdeår 1957.

Not 7 Pågående projekt hissrenovering

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 471 875	0
Inköp	2 227 380	1 471 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 699 255	1 471 875
Utgående redovisat värde	3 699 255	1 471 875

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Telia	5 995	31 395
Brandkontoret	154 705	149 168
Exploateringskontoret	164 375	164 375
Nomor	16 713	16 540
Bostadsrätterna	8 900	9 890
AB Rådstornet	54 263	52 886
Hale Bop Bredband	37 929	0
Upplupna ränteintäkter	8 598	0
	451 478	424 254

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek	2,410	2026-09-30	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	2,410	2026-09-30	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	2,400	2026-09-02	6 803 905	6 803 905
Nordea Hypotek	2,400	2026-10-26	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2,219	2026-03-02	13 000 000	13 000 000
			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 2026. 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 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	35 804 000	35 804 000
	35 804 000	35 804 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen elkostnad	27 813	28 926
Upplupen värmekostnad	192 875	187 689
Upplupna sociala avgifter	43 373	39 740
Upplupna räntekostnader	57 653	168 527
Förskottsbetalda avgifter/hyror	828 265	781 053
Övriga upplupna kostnader	131 379	118 194
	1 281 358	1 324 129

Årsredovisningen beslutades 2026-04-29

Stockholm

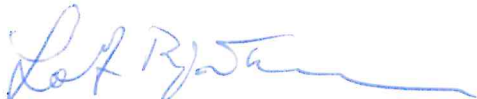
Underskriven den 2026-05-03



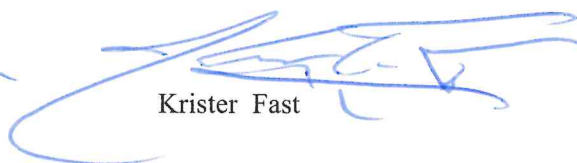
Fidde Arasimowicz
Ordförande



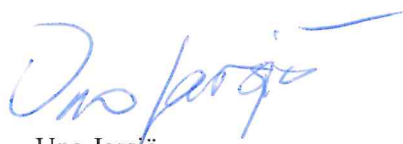
Vanessa Rojas Ustariz



Leif Björkman



Krister Fast



Uno Jarsjö

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-08



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 2025.

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 2025 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 Standard 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.

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 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 8 maj 2026

Parameter Revision AB



Josef Bergerheim

Auktoriserad revisor

