

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ADELSÖ 2

Org. nr 702001-3996

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2021

Årsredovisning 2021

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Adelsö 2 med organisationsnummer 702001-3996 i Stockholms kommun, lämnar härmed redovisning för tiden 1 januari -31 december 2021, föreningens 65:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet

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

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med tre respektive fem portar med totalt 165 bostadsrätter. Den totala boytan är 9 671 kvm.

Lägenhetsfördelning:

25 st 1 rum och 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.

Fastighetens tekniska status

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	798	795	767	752	738
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 289	2 668	1 999	1 999	1999
Elkostnad/kvm totalyta	24	25	27	22	33
Värmekostnad/kvm totalyta	137	117	131	138	127
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	22	22	20	21

Genomförda åtgärder

2021	Stampsplning 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.
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 sopedkast samt uppställning av kärlskåp på gården.
2004	Renovering av källargångar.
2002-2003	Hissrenovering.
2001	Radonmätning.
2000-2001	Omläggning av husens yttertak.
2000	PCB inventering.
2000	Byte frånluftsfläktar.
1994	Fasadrenovering med tilläggsisolering och nya balkonger.

Den underhållsplan som togs fram under 2002 har uppdaterats under 2004, 2006 och 2011. I december 2014 bytte vi det företag som vi anlitar för att sköta underhållsplanen. Bytet

medförde att styrelsen själva kunde göra uppdateringarna löpande. En större revidering har gjorts 2017. Under 2019 har avtalet med företaget som tillhandahållit underlaget till underhållsplanen sagts upp. Bostadsrättsföreningen har därefter tillsammans med Aphos Förvaltnings AB reviderat och upprättat en ny underhållsplan. Denna underhållsplan utgör grunden för årliga investeringar/underhåll.

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.

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	2023-09-30
Gardinverkstaden AB	99	2025-09-30
KBU Fastighetsservice (FG Städteam)	44	2024-09-30
Bröderna Ström AB	121	2025-09-30

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 181 medlemmar, vilket är något fler jämfört med förra året.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 32 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 spekulationsssyfte.

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 26 maj 2021. Sverige drabbades under 2020 av Covid 19. Pandemin härjade även under våren 2021. Folkhälsomyndighetens rekommendationer om deltagande i möten samt den tillfälliga lagen om poströstning för ekonomiska föreningar gjorde det möjligt för Styrelsen att besluta om att stämman skulle hållas via poströstning. 21 röstberättigade medlemmar utnyttjade möjligheten att poströsta. Totalt deltog 21 röstberättigade i stämman, inga fullmakter hade inlämnats. Stämman genomfördes i närvaro av mötesordförande, sekreterare och två justerare.



Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-26 bestått av:

Alexandra Posacki	Ledamot	Ordförande
Anna-Karin Alenius	Ledamot	Sekreterare
Gunnel Kjellermo	Ledamot	Teknisk ledamot
Leif Björkman	Ledamot	
Krister Fast	Ledamot	
Seherzada Selimovic	Ledamot	
Vanessa Reddy	Suppleant	
Patrik Thunberg	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 170 000 kr (exkl. sociala avgifter). Särskild ersättning till medlemmar som deltagit i arbetsgrupper har uppgått till 30 000 kronor.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Föreningens webbsida hittas på adressen ~~www.brfadelsö2.se~~ ^{<https://adelsö2.bostadsnätterna.se>}. Styrelsen kan kontaktas på e-post brfadelsö2@gmail.com eller telefon 0733-32 96 98.

Revisorer

Jonas Helleklint Mazars Revisionbyrå ordinarie
Aukt. revisor

Anna Forslund Mazars Revisionsbyrå suppleant

Valberedning

Anna Snäll, Agneta Hagerman, Rickard Posacki. Anna Snäll är sammankallande.

Föreningens stadgar

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.

Verksamhet under året som gått

Samarbetet med våra förvaltare, Aφος Förvaltnings AB, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, samt AB Rådstornet, ekonomisk förvaltning har fungerat väl.

Föreningens Energigrupp har sedan tidigare utvärderat energiförbrukningen. Som ett led i att få energieffektiva fastigheter har föreningen bytt ut de gamla trapphusaggren mot nya energisåla samt injusterat värmen.

Under året har föreningen fortsatt med att byta ut kall och varmvattenstammar i fastigheten. I port nr 64 har stammarna i den lägenhetsrad som ligger till vänster om och intill hissen rivits,

BRF ADELSÖ 2
Org. nr 702001-3996

bytts ut och nödvändiga återställningsåtgärder har genomförts. Samma åtgärder har genomförts i samtliga lägenheter i port 62, samt i port 66 i lägenhetsraderna till vänster om och intill hissen.

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 nya avtal rörande snöröjning, städning av trappor, tvättstugor, andra allmänna utrymmen samt trädgårdskötsel. De företag som från med 2021-01-01 sköter detta för föreningens räkning är Städpoolen Scandinavia AB och Aphos Förvaltnings AB. Snöröjningen hanteras sedan 2021-01-01 av PEAB.

Utöver det löpande underhållet har följande större arbeten utförts:

Tvättning och rengöring av fasaderna för att få bort missfärgningen som uppstått på grund av ett angrepp av rödalger.

I slutet av år 2021 var det 5 år sedan avloppsstammarna åtgärdades och genomgick en s.k relining. Därför uppfyllde det företag som gjorde insatsen sitt garantiåtagande i år genom att stamspola samtliga avloppsstammar.

Verksamhet under det kommande året

Under 2022 ska stambytet ske i resterande lägenheter i port 66, 68 och 70.

Föreningen kommer att under 2022 injustera värmen i alla de radiatorer som finns i respektive lägenhet.

Det är dags enligt underhållsplanen att se över fastigheternas tak och under början av 2022 kommer därför taken att tätas.

De switchar som föreningen har och som gör det möjligt för medlemmarna att utnyttja internet kommer att bytas ut mot nya av Telia.

Belysningen på vindar och i källargångar kommer att förbättras.

Under året kommer också åtgärder att vidtas för att förbereda föreningen för de nya reglerna och kraven vad gäller matavfallssorteringen.

Nya regler har börjat gälla vad gäller skyddsrum. Föreningen kommer därför att även under 2022 se till att anpassa sig till kraven och under året genomföra nödvändiga åtgärder i de tre skyddsrummen.

Under hösten kommer radonmätning att genomföras i enlighet med myndighetskraven.

Ytterligare underhåll kan komma att beslutas av styrelsen under året.

Föreningens ekonomi

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	8 213	8 029	7 863	7 726	7 613
Rörelseresultat tkr	-654	1 486	1 106	393	950
Resultat efter finansiella poster tkr	-936	1 239	936	124	737
Balansomslutning tkr	38 874	32 757	25 658	24 644	23 452
Årsavgift för bostäder kr/kvm	798	782	767	752	745
Fond för yttre underhåll tkr	1 754	1 297	841	2 055	1 370
Soliditet	13 %	18 %	18 %	15 %	15 %

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

Avgifterna för medlemmarna höjs med 2 % från 2022-01-01.

Eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre rep.fond	Bal.resultat	Summa
Vid årets början	568 165	1 297 606	4 033 045	5 898 817
Inbetalda insatser				
Upplåtelseavgifter				
Avsättning rep.fondenl.stämmobeslut		457 000	-457 000	
Ianspråktagande av rep.fondenl.stämmobeslut				
Disposition enl.stämmobeslut				
Årets resultat				-936 398
Vid årets slut	568 165	1 754 606	3 576 045	4 962 419

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till

Årets resultat	- 936 398
Balanserat resultat	<u>3 576 046</u>
Summa fritt eget kapital	2 639 648

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Summa fritt eget kapital	2 639 648
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 160 000
Reservering till fond för yttre underhåll	<u>- 457 000</u>
Balanseras i ny räkning	3 342 648

Föreningens ekonomiska ställning

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



RESULTATRÄKNING	NOT	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	<u>8 213 540</u> 8 213 540	<u>8 029 192</u> 8 029 192
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-4 350 627	-3 983 807
Underhållskostnader	3	-3 101 801	-1 266 958
Fastighetsskatt		-281 165	-276 215
Arvode och administrationskostnader	4	-360 465	-359 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	<u>-774 062</u>	<u>-656 124</u>
		-8 868 120	-6 542 542
Rörelseresultat		-654 580	1 486 650
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	33 718	24 166
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-315 535</u>	<u>-271 451</u>
		-281 817	-247 285
Resultat efter finansiella poster		-936 398	1 239 365
Årets resultat		-936 398	1 239 365



BALANSRÄKNING	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		29 334 755	24 480 024
Summa materiella anläggningstillgångar		29 334 755	24 480 024
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 086	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	375 651	367 591
Summa kortfristiga fordringar		389 737	367 591
Kassa och bank		9 149 702	7 909 796
Summa omsättningstillgångar		9 539 439	8 277 387
SUMMA TILLGÅNGAR		38 874 194	32 757 411



EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
Insatskapital		568 165	568 165
Fond för yttre underhåll		1 754 606	1 297 606
Summa bundet eget kapital		2 322 771	1 865 771
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 576 046	2 793 681
Årets resultat		-936 398	1 239 365
Summa fritt eget kapital		2 639 648	4 033 046
Summa eget kapital		4 962 419	5 898 817
Långfristiga skulder			
Långfristigt lån	9	18 803 905	25 803 906
Summa långfristiga skulder		18 803 905	25 803 906
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		934 174	256 602
Kortfristig skuld till kreditinstitut	9	13 000 000	0
Aktuella skatteskulder		28 714	27 736
Övriga skulder	10	125 607	104 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 019 375	665 685
Summa kortfristiga skulder		15 107 870	1 054 689
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		38 874 194	32 757 411



NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Föreningens säte är i Stockholm.
Övriga tillgångar har upptagits till anskaffningsvärden, där inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. 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 %
Avskrivningsprocenten för räkenskapsåret är 1,47 %

Komponenter avskrivningar

Stomme & 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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 1

Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter	7 713 029	7 569 054
Hyror lokaler	293 067	290 550
Årsavgifter garage	122 856	120 540
Övriga intäkter	<u>84 588</u>	<u>49 048</u>
Nettoomsättning	8 213 540	8 029 192

Not 2

Drift	2021	2020
Fjärrvärme	1 328 101	1 216 710
Vatten & avlopp	250 461	228 097
El belysning	234 882	259 525
Bredband	289 905	368 056
Sophantering	198 473	125 246
Snöskottning	180 721	30 667
Städkostnader	206 544	177 764
Trädgårdsskötsel	189 303	146 725
Förvaltningskostnader	271 968	268 360
Hissar	66 419	49 510
Tomträttsavgäld	657 500	657 500
Övriga driftskostnader	367 162	348 882
Försäkringar	<u>109 190</u>	<u>106 765</u>
Summa	4 350 627	3 983 807

Not 3

Underhåll	2021	2020
Allmänna utrymmen	2 203 169	558 944
Yttre underhåll	357 017	143 803
Lägenhetsunderhåll	101 980	40 734
Tvättstugor	94 553	60 952
Stambyte underhåll	247 025	86 073
Vattenskador	48 487	252 089
Övrigt underhåll	<u>49 570</u>	<u>124 364</u>
Summa	3 101 801	1 266 958

Not 4

Arvode och administrationskostnader	2021	2020
Styrelsearvode	200 000	172 000
Revisionsarvode	31 250	31 125
Konsultarvode	10 500	48 383
Sociala kostnader	35 129	32 466
Övriga kostnader	<u>83 586</u>	<u>75 464</u>
Summa	360 465	359 438

Not 5

Ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
Ränteintäkter	<u>33 718</u>	<u>24 166</u>
Summa	33 718	24 166

Not 6

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader		
Övriga finansiella kostnader	185 224	162 883
Summa	<u>130 311</u> 315 535	<u>108 568</u> 271 451

Not 7

Byggnader och mark

	2021-01-01- -2021-12-31	2020-01-01- -2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad		
Årets investeringar	47 046 303	43 435 412
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	5 628 793 52 675 096	3 610 891 47 046 303
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-22 566 278	-21 910 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-774 062</u> -23 340 340	<u>-656 124</u> -22 566 278
Utgående redovisat värde byggnad	29 334 755	24 480 024

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 152 043 000 kr. Värdeår 1957.

	2021	2020
Bostäder, byggnad		
Lokaler, byggnad	83 000 000	83 000 000
Totalt byggnad	<u>2 503 000</u> 85 503 000	<u>2 503 000</u> 85 503 000
Bostäder, mark		
Lokaler,mark	65 000 000	65 000 000
Totalt mark	<u>1 540 000</u> 66 540 000	<u>1 540 000</u> 66 540 000
Totalt taxeringsvärde	152 043 000	152 043 000



Not 8

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Telia		
Brandkontoret	26 416	26 416
Securitas	114 877	109 190
Exploateringskontoret	10 635	10 185
Nomor	164 375	164 375
Bostadsrätterna	1 353	
AB Rådstornet	9 740	9 650
	<u>48 255</u>	<u>47 775</u>
Summa	375 651	367 591

Not 9

Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek 450835 3 år 0,59%		
Stadshypotek 466932 3 år 0,62%	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek 353821 3 år 0,74%	6 803 905	6 803 906
Stadshypotek 506486 3 år 0,73%	0	13 000 000
	6 000 000	

Kortfristig skuld till kreditinstitut

Stadshypotek 353821 3 år 0,74%		
lån 353821 villkorsändras 22-03-01	13 000 000	0

Summa lån

Angivna räntenivån avser ränta per 21-12-31.	31 803 905	25 803 906
--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	31 909 300	25 803 906
------------------------	------------	------------

Not 10

Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt		
Övriga skulder	60 000	51 602
Depositioner	12 543	0
	<u>53 064</u>	<u>53 064</u>
Summa	125 607	104 666

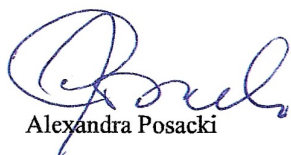


Not 11

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen elkostnad		
Upplupen värmekostnad	25 447	21 069
Upplupna sociala avgifter	191 400	155 113
Övriga upplupna kostnader	35 129	32 466
Förutbetalda intäkter	80 580	120 013
	<u>686 819</u>	<u>337 024</u>
Summa	1 019 375	665 685

Stockholm 2022-03-15


Alexandra Posacki


Leif Björkman

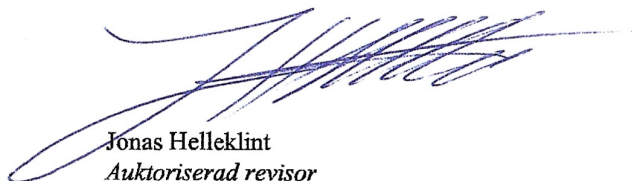

Krister Fast


Anna-Karin Alenius


Gunnel Kellermo


Seherzada Selimovic

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-13


Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor