

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ADELSÖ 2**

Org nr 702001-3996

**ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 2011

## Årsredovisning 2011

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Adelsö 2 med organisationsnummer 702001-3996 i Stockholms kommun, avger härmed redovisning för tiden 1 januari - 31 december 2011, föreningens 55: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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningens fastighet

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

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med tre respektive fem portar i sex våningar med totalt 165 bostadsrätter. Den totala boytan är 9.671 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

25 st 1 rum och kokvrå  
21 st 1 rum och kök  
69 st 2 rum och kök  
29 st 3 rum och kök  
17 st 4 rum och kök  
2 st 5 rum och kök  
2 st 7 rum och kök

#### Övrigt:

17 st garage  
8 st källarutrymmen

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetens tekniska status

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	689	675	675	649	612
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 494	1 494	1 490	1 696	287
Elkostnad/kvm totalyta	23	24	25	26	24
Värmekostnad/kvm totalyta	132	132	123	119	121
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	17	16	16	17

Den underhållsplan som tagits fram under 2002 och uppdaterats under 2004, 2006 och 2011 ligger som grund för beräkning av storleken för avsättningen till yttre fonden. *h*

### Fastighetsförvaltning

Föreningens förvaltning och fastighetsskötsel har handhåfts av Farsta Förvaltning AB, Stockholm. Avtalet med Farsta Förvaltning AB, Stockholm, om förvaltning inklusive fastighetsskötsel löper tom 2014-12-31.

### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Takvärn, kontor	64	2014-09-30
Takvärn, kontor	99	2014-09-30
Glk service, personalrum	44	2012-09-30
Fagerborgs VVS kontor & lager	121	2013-09-30

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 165 medlemmar, vilket är oförändrat sedan förra året.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 19 överlåtelser skett och 6 andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen. Styrelsen behandlar varje ansökan om andrahandsuthyrning och avgör om det ska beviljas eller inte. En policy är att inte bevilja andrahandsuthyrning som sker enbart i spekulationssyfte.

I fastigheten finns två tvättstugor, ett däckförråd, en förenings-/övernattningslokal och fem gemensamma källarutrymmen för cyklar och / eller barnvagnar.

Föreningen är med i Manhem-gruppen tillsammans med föreningarna Hamnskär 1, Hamnskär 2, Hamnskär 3, Tosterö 3, Björkö 3, Vindö, Blidö 1, Stänkskärmen 41 och Kråkskär. I gruppen tillgodoser vi gemensamma intressen och vi har samtliga beslutat oss för att anlita Farsta Förvaltning AB för föreningarnas förvaltning och fastighetsskötsel.

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

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2011-05-12 bestått av

Kjell Svensson	Ledamot	Ordförande
Jasmina Petrovic	Ledamot	Vice ordförande
Alexandra Posacki	Ledamot	Sekreterare
Stig Söderholm	Ledamot	Teknisk ledamot
Gunnel Kjellermo	Suppleant	
Nima Sadat Gousheh	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 84 000 kr (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Styrelsen kan kontaktas med hjälp av de telefonnr och adresser som finns anslagna i porten.

**Revisorer**

Ebbe Larsson                      Mazers Revisionbyrå              ordinarie  
Godkänd revisor

Jonas Helleklint                  Mazers Revisionsbyrå              suppleant

**Valda revisorer**

Lena Neimi Birgersdotter    ordinarie  
Michael Selin    suppleant

**Valberedning**

Bodil Svensson    sammankallande  
Ulla Söderholm  
Stellan Almgren

**Föreningens stadgar**

Då bostadsrättslagen omskrevs 2003 gjordes ett förslag till kompletteringar och förtydliganden av föreningens stadgar vilka antogs en första gång på föreningsstämman för år 2006 och fastställdes på föreningsstämman 2007.  
De nu gällande stadgar registrerades 2007 09 24.

**Verksamhet under året som gått**

Samarbetet med vår förvaltare, Farsta Förvaltning AB, har fungerat väl.

Föreningens underhållsplan har varit grunden för bedömning av underhåll samt avsättning till yttre reparationsfond under året. Underhållsplanen har uppdaterats hösten 2011

Utöver det löpande underhållet har följande större arbeten utförts:

I trapphus och entréer har ett antal armaturer renoverats eller bytts ut på grund av ålder.

6 medlemmar har under året renoverat sina badrum.

Container för grovsopor har ställts ut vid två tillfällen.

Obligatorisk ventilationskontroll har slutförts, innan godkännande kan erhållas kvarstår dock några lägenheter som ej är färdiga eller ej lämnat tillträde för åtgärd

Trapphusvärme och ventilation har renoverats.

Comhem har ersatts av TeliaSonera (TS) bredband from december 2011. TS har tilläggs-  
installerat anslutningsfiber för fiberlanet i varje lägenhet som varit åtkomlig

Besiktning av fastigheten som föreskrivs i föreningens stadgar är fullgjord.

### Verksamhet under de kommande åren

Målning och byte armaturer i trapphus, entréer och förbindelsegångar.

OVK besiktning färdigställs, myndighetskrav.

Vår trädgårdsgrupp har upphört men fortsatt arbete i vår trädgård för de som är intresserade får utföras men ska godkännas av styrelsen. Föreningen har anlitat en extern trädgårdsfirma som ska reparera, förnya samt återställa rabatter samt en del gräsytor som har skadats efter fönsterbytena. De sköter också vår och höstklippningen av buskar och träd vid behov.

På grund av fortsatt misskötsel av grovsophanteringen är grovsoprummet stängt från januari 2009 och ersätts med container vid två tillfällen per år. Grovsoprummet är tillsvidare uthyrt.

Ytterligare underhåll kan komma att beslutas av styrelsen under året. Styrelsen beräknar att de underhållsåtgärder som kommer att genomföras, i sin helhet kommer täckas av fonderade medel.

### Föreningens ekonomi

#### Resultat och ställning

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning tkr	7 208	6 939	6 975	6 672	6 309
Rörelseresultat tkr	1 364	678	-5 373	2 117	1 380
Resultat efter finansiella poster tkr	933	367	-5 802	1 834	1 372
Balansomslutning tkr	22 576	21 954	21 129	28 872	13 218
Årsavgift för bostäder kr/kvm	694	681	681	655	617
Fond för yttre underhåll tkr	3 845	3 159	9 513	7 867	7 221

Styrelsen har under flera år haft en medveten policy att när tillfälle ges skriva om föreningens lån till bättre villkor.

Föreningens likvida medel, som ej omedelbart behövs i verksamheten, placerades riskfritt till så bra ränta som möjligt enligt den finanspolicy som 1997 års föreningsstämma beslutade om.

Ekonomi är stabil och avgifterna hålls oförändrade under 2012

*R*

**Förslag till resultatdisposition**

**Stämman har att ställning till:**

Årets resultat	932 706
Balanserad vinst	<u>1 378 406</u>
Summa fritt eget kapital	2 311 112

**Styrelsen föreslår följande dispositioner:**

Summa fritt eget kapital	2 311 112
Reservering till fond för yttre underhåll 2012	<u>- 686 000</u>
Balanseras i ny räkning	1 625 112

**Föreningens ekonomiska ställning**

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

**BRF Adelsö 2**

Org nr 702001-3996

**Arsredovisning 2011**

Sid 7 (11)

**RESULTATRÄKNING 110101-111231**

2011

2010

Not

**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

1 7 207 5966 939 385**Fastighetskostnader**

Underhållskostnader

-1 294 299

-1 641 895

Driftkostnader

-3 332 145

-3 436 265

Fastighetsskatt

-231 905

-231 905

Avskrivningar

2 -828 221-828 221**Summa fastighetskostnader**-5 686 570-6 138 286**Bruttoresultat**

1 521 026

801 099

Administrationskostnader

3 -156 712

-122 785

**Rörelseresultat**

1 364 314

678 314

**Finansiella intäkter och kostnader**

Ränteintäkter

4 67 873

4 089

Räntekostnader

5 -499 481-315 824-431 608-311 735**Resultat före skatt**

932 706

366 579

Årets skattekostnad

0

0

**Årets resultat****932 706****366 579**

K

**BALANSRÄKNING**

2011 12 31

2010 12 31

Not

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

2 15 131 733

15 959 954

**Summa materiella anläggningstillgångar**

15 131 733

15 959 954

**Omsättningstillgångar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

320 937

361 681

Kundfordringar

146 845

148 026

Skattefordran

22 626

472 769

**Summa omsättningstillgångar**

490 408

982 476

**Kassa och bank**

7 6 953 958

5 012 276

**SUMMA TILLGÅNGAR**

22 576 099

21 954 706

**SKULDER OCH EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

8

Inbetalda insatser

568 165

568 165

Fond för yttre underhåll

6 3 845 483

3 159 483

**Summa bundet eget kapital**

4 413 648

3 727 648

**Fritt eget kapital**

8

Balanserat resultat

1 378 406

1 697 828

Årets resultat

932 706

366 579

**Summa fritt eget kapital**

2 311 112

2 064 407

**Långfristiga skulder**

Långfristiga skulder till kreditinstitut

9 14 803 906

14 803 906

**Summa långfristiga skulder**

14 803 906

14 803 906

**Kortfristiga skulder**

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

9 0

0

Förskottshyror

611 783

388 258

Leverantörsskulder

153 195

569 188

Övriga kortfristiga skulder

65 740

57 898

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

216 715

343 401

**Summa kortfristiga skulder**

1 047 433

1 358 745

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**

22 576 099

21 954 706

**Poster inom linjen**

Ställda säkerheter Fastighetsinteckningar

19 377 500

19 377 500

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



## Noter

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättat enl Årsredovisningslagen och Bokföringslagens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

**Avskrivningar**

Avskrivningar sker enligt fastställd plan.

**Fond för yttre underhåll**

Minimilavsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna vara minst 0,3% av taxeringsvärdet. Avsättning sker enligt underhållsplan

**Fordringar**

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

	2011	2010
<b>Not 1, Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 719 404	6 588 068
Hyror lokaler	249 555	241 439
Årsavgifter garage	106 924	104 828
Försäkringsersättningar	45 954	0
Återbetalning inkomstskatt	76 359	0
Övriga intäkter	9 400	5 050
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>7 207 596</u>	<u>6 939 385</u>
<b>Not 2, Byggnad</b>		
Ingående anskaffningsvärde	30 256 962	30 256 962
Årets investeringar fönsterbyte	0	0
Utgående anskaffningsvärde byggnad	<u>30 256 962</u>	<u>30 256 962</u>
Ingående avskrivningar byggnader	-14 297 008	-13 468 787
Årets avskrivningar byggnad	-828 221	-828 221
Utgående ack avskrivningar byggnader	<u>-15 125 229</u>	<u>-14 297 008</u>
Netto bokfört värde byggnader	15 131 733	15 959 954
Taxeringsvärde byggnad	64 679 000	64 679 000
Taxeringsvärde mark	34 441 000	34 441 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>99 120 000</u>	<u>99 120 000</u>
<b>Not 3 Administrationskostnader</b>		
Arvode styrelsen	-80 000	-69 400
Övriga ersättningar	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-21 778	-15 998
Kostnader revision	-36 325	-23 328
Övriga administrativa kostnader	-14 609	-10 149
<b>Summa administrationskostnader</b>	<u>-156 712</u>	<u>-122 875</u>



**Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter	67 873	4 089
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<u>67 873</u>	<u>4 089</u>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader	-499 481	-315 824
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<u>-499 481</u>	<u>-315 824</u>

**Not 6 Fond för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll vid årets ingång	3 159 483	9 513 483
Avsättning enl stämmobeslut	686 000	646 000
Uttag enl stämmobeslut	0	-7 000 000
<b>Summa fond för yttre underhåll</b>	<u>3 845 483</u>	<u>3 159 483</u>

**Not 7 Kassa PG och Bank**

Kassa, bank och plusgiro	6 953 958	5 012 276
<b>Summa likvida medel</b>	<u>6 953 958</u>	<u>5 012 276</u>

**Not 8 Eget kapital**

	Inbetalt insatser	Yttre underh	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	568 165	3 159 483	1 697 827	366 579
Överföring resultat			-319 421	-366 579
Avsättning fond		686 000		
Uttag fond yttre u-håll		0		
Årets resultat				932 706
<b>Vid årets slut</b>	<u>568 165</u>	<u>3 845 483</u>	<u>1 378 406</u>	<u>932 706</u>

Lån Swedbank	12 000 000	12 000 000
Spintab 854357746 2,94%	2 803 906	2 803 906
Varav kortfristig del	0	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>14 803 906</b>	<b>14 803 906</b>

Underskrift Styrelsen  
Stockholm 2012

  
Kjell Svensson  
Ordförande


  
Alexandra Posacki

  
Stig Söderholm

  
Jasmina Petrovic

Revisorspåteckning

Stockholm 2012-03-26

  
Ebbe Larsson  
Godkänd Revisor

  
Lena Niemi Birgersdotter  
Av föreningen utsedd internrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Adelsö 2 för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Adelsö 2 för år 2011.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### **Revisorernas ansvar**

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### **Uttalanden**

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

Stockholm den 26 mars 2012



Ebbe Larsson  
Godkänd revisor



Lena Niemi Birgersdotter  
Av föreningen vald internrevisor