

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ADELSÖ 2

Org nr 702001-3996

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

Årsredovisning 2013

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Adelsö 2 med organisationsnummer 702001-3996 i Stockholms kommun, avger härmed redovisning för tiden 1 januari - 31 december 2013, föreningens 57: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	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	689	689	689	675	675
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 292	1 494	1 494	1 494	1 490
Elkostnad/kvm totalyta	20	22	23	24	25
Värmekostnad/kvm totalyta	139	136	132	132	123
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	21	16	17	16

Genomförda åtgärder

1994 Fasadrenovering med tilläggsisolering och nya balkonger.
2000 Byte frånluftsfläktar.

2000	PCB inventering.
2000-2001	Omläggning av husens yttertak.
2001	Radonmätning.
2002-2003	Hissrenovering.
2004	Renovering av källargångar.
2005	Plombering sopnedkast samt uppställning av kärlskåp på gården.
2006	Byte garageportar och baksidedörrar.
2008	Energideklaration genomförd.
2008	Installation Telia fiberkabel.
2008-2009	Byte fönster och balkongdörrar.
2011	Förnyelse av undercentralen.
2011	Komplettering av bredbands uttag.
2011-2012	Ombyggnad trapphusvärme och ventilation.
2011-2012	Obligatorisk ventilationskontroll.
2012	Målning trapphus samt byte belysningsarmaturer i port 62-70.
2013	Målning trapphus samt byte belysningsarmaturer i port 56-60.

Den underhållsplan som togs fram under 2002 har uppdaterats under 2004, 2006 och 2011. Underhållsplanen ligger till grund för beräkning av storleken för avsättningen till yttre fonden.

Fastighetsförvaltning

Föreningens förvaltning och fastighetsskötsel har ombesörjts 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	2015-09-30
Fagerborgs VVS kontor & lager	121	2016-09-30

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 30 överlåtelser varav 2 garage samt 3 andrahandsuthyrningar 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 enbart sker 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 tillgodoses gemensamma intressen och gruppen har gemensamt beslutat sig 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 2013-05-22 bestått av:

Kjell Svensson	Ledamot	Ordförande
Patrik Olsson	Ledamot	Vice ordförande
Alexandra Posacki	Ledamot	Sekreterare
Stig Söderholm	Ledamot	Teknisk ledamot
Gunnel Kjellermo	Suppleant	
Anna-Karin Alenius	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 90000 kr (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

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

Revisorer

Jonas Helleklint	Mazars Revisionbyrå	ordinarie
Aukt. revisor		

Johanna Strandroth	Mazars Revisionsbyrå	suppleant
--------------------	----------------------	-----------

Valda revisorer

Lena Niemi Birgersdotter		ordinarie
Michael Selin		suppleant

Valberedning

Bodil Svensson		sammankallande
Ulla Söderholm		

Ja

M

Föreningens stadgar

I samband med att bostadsrättslagen skrevs om år 2003 gjordes ett förslag till kompletteringar och förtydliganden av föreningens stadgar. Detta förslag antogs en första gång på föreningsstämman för år 2006 och fastställdes på föreningsstämman år 2007. De nu gällande stadgar registrerades 24 september 2007.

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:

Målning och byte armaturer i trapphus och entréer port 56-60.

4 medlemmar har under året renoverat sina badrum.

Container för grovsopor har ställts ut vid två tillfällen.

Besiktning av fastigheten- föreskriven i föreningens stadgar är fullgjord.

Två stycken balkongpartier har renoverats som prov för tätning mot vatteninträngning enligt beslut på föregående årsstämma.

3 st. tvättmaskiner och en torktumlare har bytts ut.

Styrningen av frånluftsfläktarna på hustaken har flyttats in på vinden.

En dagvattenstam har infodrats som prov.

Bärlinorna på hissen i 68an har bytts.

Verksamhet under de kommande åren

På grund av misskötsel av grovsophantering har grovsoprummet varit stängt från januari 2009 och ersatts med container vid två tillfällen per år. Grovsoprummet är tillsvidare uthyrt.

Infodring av dagvattenstammar.

Utvärdering och eventuell fortsättning av balkongtätning.

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

Underhållsplanen skall uppdateras under året.



Föreningens ekonomi

Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	7 166	7 110	7 208	6 939	6 975
Rörelseresultat tkr	426	839	1 364	678	- 5 373
Resultat efter finansiella poster tkr	-135	471	933	367	- 5 802
Balansomslutning tkr	20 725	23 418	22 576	21 954	21 129
Årsavgift för bostäder kr/kvm	694	694	694	681	681
Fond för yttre underhåll tkr	5 217	4 531	3 845	3 159	9 513

Styrelsen har som policy att när tillfälle ges skriva om föreningens lån till bättre villkor. Föreningens likvida medel, som ej omedelbart behövs i verksamheten, har placerats i enighet med den finanspolicy som 1997 års föreningsstämma beslutade om.

Avgifterna för medlemmarna höjs med 3% från 2014-01-01.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Årets resultat	-135 504
Balanserad vinst	<u>1 410 048</u>
Summa fritt eget kapital	1 274 544

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Summa fritt eget kapital	1 274 544
Reservering till fond för yttre underhåll 2014	<u>- 686 000</u>
Balanseras i ny räkning	588 544

Föreningens ekonomiska ställning

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

BRF Adelsö 2

Org nr 702001-3996

Årsredovisning 2013

Sid 7 (11)

RESULTATRÄKNING 130101-131231

	2013	2012
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	1 <u>7 165 947</u>	<u>7 109 775</u>
Fastighetskostnader		
Underhållskostnader	-2 193 982	-1 689 952
Driftkostnader	-3 319 074	-3 329 171
Fastighetsskatt	-246 425	-250 562
Avskrivningar	2 <u>-828 221</u>	<u>-828 221</u>
Summa fastighetskostnader	<u>-6 587 702</u>	<u>-6 097 906</u>
Bruttoresultat	578 245	1 011 869
Administrationskostnader	3 -151 746	-172 930
Rörelseresultat	426 499	838 939
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	4 12 147	121 003
Räntekostnader	5 <u>-574 150</u>	<u>-489 006</u>
	-562 003	-368 003
Resultat efter finansiella poster	-135 504	470 936
Årets resultat	-135 504	470 936

BALANSRÄKNING

	2013 12 31	2012 12 31
	Not	
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	2 13 475 291	14 303 512
Summa materiella anläggningstillgångar	<u>13 475 291</u>	<u>14 303 512</u>
Omsättningstillgångar		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	329 432	328 396
Kundfordringar	2 050	148 803
Summa omsättningstillgångar	<u>331 482</u>	<u>477 199</u>
Kassa och bank	7 6 918 405	8 637 291
SUMMA TILLGÅNGAR	20 725 178	23 418 002
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital	8	
Inbetalda insatser	568 165	568 165
Fond för yttre underhåll	6 5 217 483	4 531 483
Summa bundet eget kapital	<u>5 785 648</u>	<u>5 099 648</u>
Fritt eget kapital	8	
Balanserat resultat	1 410 048	1 625 112
Årets resultat	-135 504	470 936
Summa fritt eget kapital	<u>1 274 544</u>	<u>2 096 048</u>
Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9 12 803 906	14 803 906
Summa långfristiga skulder	<u>12 803 906</u>	<u>14 803 906</u>
Kortfristiga skulder		
Skatteskulder	3 516	4 642
Förskottshyror	330 586	319 031
Leverantörsskulder	123 232	693 339
Övriga kortfristiga skulder	57 976	60 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	345 770	340 567
Summa kortfristiga skulder	<u>861 080</u>	<u>1 418 400</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	20 725 178	23 418 002
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter Fastighetsinteckningar	19 377 500	19 377 500
Ansvarförbindelser	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

Minimiavsättning 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.

	2013	2012
Not 1, Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 719 404	6 719 404
Hyror lokaler	263 616	262 312
Årsavgifter garage	106 924	106 924
Försäkringsersättningar	44 500	0
Övriga intäkter	31 503	21 134
Summa nettoomsättning	<u>7 165 947</u>	<u>7 109 774</u>
Not 2, Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	30 256 962	30 256 962
Utgående anskaffningsvärde byggnad	<u>30 256 962</u>	<u>30 256 962</u>
Ingående avskrivningar byggnader	-15 953 450	-15 125 229
Årets avskrivningar byggnad	-828 221	-828 221
Utgående ack avskrivningar byggnader	<u>-16 781 671</u>	<u>-15 953 450</u>
Netto bokfört värde byggnader	13 475 291	14 303 512
Taxeringsvärde byggnad	68 689 000	64 679 000
Taxeringsvärde mark	38 481 000	34 441 000
Summa taxeringsvärde	<u>107 170 000</u>	<u>99 120 000</u>
Not 3 Administrationskostnader		
Arvode styrelsen	-90 000	-85 833
Övriga ersättningar	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-19 896	-18 596
Kostnader revision	-29 400	-37 925
Övriga administrativa kostnader	-8 450	-26 576
Summa administrationskostnader	<u>-151 746</u>	<u>-172 930</u>

Z

An

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	12 147	121 003
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>12 147</u>	<u>121 003</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	-574 150	-489 006
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-574 150</u>	<u>-489 006</u>

Not 6 Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets ingång	4 531 483	3 845 483
Avsättning enl stämmobeslut	686 000	686 000
Summa fond för yttre underhåll	<u>5 217 483</u>	<u>4 531 483</u>

Not 7 Kassa PG och Bank

Kassa, bank och plusgiro	6 918 405	8 637 291
Summa likvida medel	<u>6 918 405</u>	<u>8 637 291</u>

Not 8 Eget kapital

	Inbetalt insatser	Yttre underh	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	568 165	4 531 483	1 625 112	470 825
Överföring resultat			-215 064	-470 825
Avsättning fond		686 000		
Uttag fond yttre u-håll				-135 504
Årets resultat				<u>-135 504</u>
Vid årets slut	<u>568 165</u>	<u>5 217 483</u>	<u>1 410 048</u>	<u>-135 504</u>

Lån Swedbank	10 000 000	12 000 000
Spintab 854357746 2,94%	2 803 906	2 803 906
Summa skulder till kreditinstitut	<u>12 803 906</u>	<u>14 803 906</u>

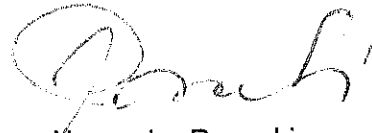
Underskrift Styrelsen
Stockholm 2014 -03-26



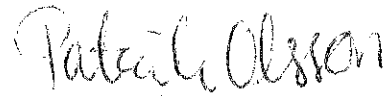
Kjell Svensson
Ordförande



Stig Söderholm




Alexandra Posacki



Patrik Olsson

Revisorspåteckning

Stockholm 2014 -04-08



Jonas Helleklint
Aukt. Revisor



Lena Niemi Birgersdotter
Av föreningen utsedd internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Adelsö 2 för år 2013.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 2013 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Adelsö 2 för år 2013.

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.

Revisorns 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 ersättningsskyldig 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 8/4 2014



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor



Lena Niemi Birgersdotter
Förtroendevald revisor