

Bostadsrättsföreningen Adelsön

Org.nr: 769638-5306

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Adelsön, organisationsnummer 769638-5306, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter för fritidsboende till nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrätterna får ej nyttjas för permanent bruk.

Föreningens säte är i Göteborg

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2020

Ekonomisk plan registrerades år 2020

Föreningens stadgar registrerades år 2020

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Anna Pierre
Ledamot	Ann Edsén
Ledamot	Päivi Stonelöf
Suppleant	Emelie Charlotta Engh

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ulla Parkkinen, Carina Lundberg och Richard Engh

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-18

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning

Leverantör

AllaBRF
Nabolaget AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Ekerö Stenby 1:5

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1950-tal

Totalyta (m²): 1 150

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal
Summa	25

Ekonomi

Föreningen upphandlade och bytte ekonomisk förvaltare till AllaBRF från 1 juli 2022.

Föreningen har under hösten tagit ett mindre lån som kommer att betalas tillbaka inom ett år. Lånet togs för att täcka engångsutbetalningar för underhållsrelaterade kostnader som påverkat likviditeten tillfälligt under 2022 men, också för att ränte- och elkostnader har ökat så pass mycket. Under hösten har styrelsen fokuserat på att ta fram långsiktiga resultat- och likvitetsbudgetar (2023-2027). Det finns nu en tydlig plan för såväl intäkterna som kostnaderna långsiktigt, där medlemmarnas avgifter skall täcka kommande underhållsarbeten (i enlighet med underhållsplanen).

Avgiftshöjningar med 4% gjordes fr.o.m. 2022-10-01. Styrelsen har även jobbat med att följa upp elförbrukningen och elförsäljningen på området för att kunna prognostisera detta i framtiden samt för att kunna minska elkostnaderna.

Underhåll

Under våren 2022 upphandlade vi ett avtal avseende teknisk förvaltning och vi valde Nabolaget till vår partner. Sedan i maj genomförs konstituerlig rondering (månadsvis) av fastigheterna och området.

Styrelsen har tillsammans med tekniska förvaltaren Nabobolaget låtit ta fram en underhållsplan som sträcker sig till 2071. Denna kommer att ses över och uppdateras en gång per år framöver. Styrelsen har även haft Solkompaniet på plats för kontrollbesiktning av våra solcellsanläggningar. Under vintern 2022 har vindarna tilläggsisolerats.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-06-27

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Nedtagning av träd på området	2021	
Renovering bryggan	2021-2022	Förankring/fäste av bryggan samt renovering av fenderstockar
Isolering vindar	2022	
Stamspolning	2023	Enligt underhållsplan
Förstudie trekammar-brunn	2023	Enligt underhållsplan
Reparation solcellsanläggning	2023	Enligt underhållsplan
Målning av metallräcken	2024	Enligt underhållsplan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har haft fyra st arbetsgrupper där medlemmar engagerat sig under året:

*Renovering bryggan; Renovering av bryggans fenderstockar är klar och en badstege har installerats.

*Bygg-gruppen: Under sommaren byggdes ett förråd på området där föreningen nu förvarar gemensamma verktyg, jord, målarfärg m.m. Tvättstugan har målats om och fått ny trall.

*Trädgård: Trädgårdsgruppen har fortsatt att rensa och plantera nytt på området.

*Bastu: Bastu-gruppen har påbörjat arbetet med att undersöka vilken typ av renovering behöver göras.

Under året har föreningen fokuserat på att städa på området och rensa/röja mindre buskage/sly vid våra gemensamma städdagar. Medlemmarna har även hjälps åt att ta bort vass vid stranden. Principer för andrahandsuthyrningar har tagits fram och kommunicerats till medlemmarna. Principer för hur man får nyttja bostadsrätterna på området har tagits fram.

Medlemsinformation

28 medlemmar vid räkenskapsårets början.

37 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	730	696	201
Resultat efter finansiella poster, tkr	57	-72	68
Soliditet ¹ , %	73	73	74

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 717 515	60 000	8 107	-71 927	27 713 695
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-71 927	71 927	0
Årets resultat				57 307	57 307
Belopp vid årets utgång	27 717 515	60 000	-63 820	57 307	27 771 002

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-63 820
Årets resultat	57 307
Totalt	-6 513

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	60 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-66 513
Totalt	-6 513

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	729 978	696 098
Övriga rörelseintäkter		6 129	0
Summa Rörelseintäkter		736 107	696 098
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-354 039	-456 779
Administration och förvaltning	4	-126 153	-68 420
Avskrivningar		-46 577	-46 583
Summa Rörelsekostnader		-526 769	-571 782
RÖRELSERESULTAT		209 338	124 316
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 031	-196 738
Summa Finansiella poster		-152 031	-196 243
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		57 307	-71 927
RESULTAT FÖRE SKATT		57 307	-71 927
ÅRETS RESULTAT		57 307	-71 927

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	37 543 390	37 589 967
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	142 705	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 686 095	37 589 967
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 686 095	37 589 967
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		351	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 222	23 684
Kundfordringar		146 893	86 670
Summa kortfristiga fordringar		198 466	110 354
Kassa och bank			
Kassa och bank		78 873	216 445
Summa kassa och bank		78 873	216 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		277 339	326 799
SUMMA TILLGÅNGAR		37 963 434	37 916 766

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		27 717 515	27 717 515
Fond för yttre underhåll		60 000	60 000
Summa bundet eget kapital		27 777 515	27 777 515
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-63 820	8 107
Årets resultat		57 307	-71 927
Summa fritt eget kapital		-6 513	-63 820
SUMMA EGET KAPITAL		27 771 002	27 713 695
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	9 682 169	9 685 849
Summa långfristiga skulder		9 682 169	9 685 849
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 682 169	9 685 849
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		72 082	249 498
Skatteskulder		34 270	34 270
Övriga skulder		160 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		243 911	233 454
Summa kortfristiga skulder		510 263	517 222
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		510 263	517 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 963 434	37 916 766

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Mindre belopp periodiseras inte.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Stomme ink inneväggar	60 år
VVS	20 år
Fönster	30 år
El	15 år
Inre ytskikt och vitavaror	10 år
Tak	25 år
Övrigt/fastighetersinventarier	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	614 369	580 814
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 414	0
Debiterade elkostnader	113 211	115 284
Övriga intäkter	-17	0
	115 608	115 284
Totalt nettoomsättning	729 977	696 098

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	165 020	126 182
Vatten och avlopp	2 620	0
Sophämtning	24 886	16 151
	192 526	142 333

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	65 731	0
Trädgårdsskötsel	5 000	0
	70 731	0

Övriga driftkostnader

Försäkring	36 319	45 859
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	34 270
	36 319	80 129

Reparationer

Reparationer	54 462	234 317
--------------	--------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

354 039 456 779

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	34 860	40 458
Extra ekonomisk förvaltning	1 821	0
	36 681	40 458

Revision

Revisionsarvode	10 461	15 156
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	2 243	0
-----------------------------	-------	---

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	850	7 721
Bankkostnader	2 887	2 250
Övriga kostnader	73 031	2 835
	76 768	12 806

Totalt administration och förvaltning

126 153 68 420

Not 5. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	37 648 196	37 087 190
Inköp	0	561 006
Utgående anskaffningsvärden	37 648 196	37 648 196
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 58 229	- 11 646
Årets avskrivningar	- 46 577	- 46 583
Utgående avskrivningar	-104 806	-58 229
Utgående redovisat värde	37 543 390	37 589 967
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	8 520 000	2 208 000
Taxeringsvärde mark	6 573 000	1 219 000
	15 093 000	3 427 000

Not 6. Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	142 705	0
Utgående anskaffningsvärden	142 705	0
Utgående redovisat värde	142 705	0

Not 7. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 850 000	9 850 000
Summa:	9 850 000	9 850 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Solifast	2024-12-22	3,53 %	3 000 000	3 000 000
Solifast	2024-12-22	1,37 %	6 682 169	6 685 849
Summa skulder till kreditinstitut			9 682 169	9 685 849

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

From 2023-01-01 höjdes de tidigare låga avgifterna med 50% för att täcka de ökade elpriserna, räntekostnaderna, kommande underhållskostnader enligt underhållsplanen och för att säkra föreningens likviditet.

Styrelsen har under vintern jobbat med framtagandet av offertförfrågningsunderlag för att bygga altaner på baksidorna av Renfanan, Rödklövern, Gulmåran och Misteln. Bygglov skall sökas och offertunderlaget skickas ut till utvalda entreprenörer.

Avtal har tecknats avseende leasing av en robot-gräsklippare. En "manuell" gräsklippare har också skänkts till föreningen för att kunna hantera svåråtkomliga ytor.

I januari meddelade suppleant Emelie Engh att hon av privata skäl valt att avgå från sitt styrelseuppdrag.

Underskrifter

Stockholm den ____ / ____ 2023

Anna Pierre

Ann Edsén

Päivi Stonelöf

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Rävisor AB

David Walman

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 76671b40-f4b5-11ed-a0f7-251d69180bc8

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-05-17

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Adelsön 7696385306
Päivi Irmeli Stonelöf
stonelof@hotmail.se
Signerat: 2023-05-17 15:26 BankID PÄIVI STONELÖF

Bostadsrättsföreningen Adelsön 7696385306
Ann Gulli Edsén
ann.edsen@hotmail.com
Signerat: 2023-05-17 15:53 BankID ANN EDSÉN

Bostadsrättsföreningen Adelsön 7696385306
Anna Maria Pierre
pierreanna81@gmail.com
Signerat: 2023-05-17 16:10 BankID Anna Pierre

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
8396074942023_05_17_13_19_16.pdf	114.4 kB	ab13 97bd 6e5c 7058 3a8b 65a9 cb13 4d31 89fc 8444 e17e f5bd cc0f c55f 4716 e2e2

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-05-17	15:19	Skapat via API.
2023-05-17	15:26	Signerat Päivi Irmeli Stonelöf, Bostadsrättsföreningen Adelsön Genomfört med: BankID av PÄIVI STONELÖF. IP: 94.191.152.98
2023-05-17	15:53	Signerat Ann Gulli Edsén, Bostadsrättsföreningen Adelsön Genomfört med: BankID av ANN EDSÉN. IP: 84.55.121.18
2023-05-17	16:10	Signerat Anna Maria Pierre, Bostadsrättsföreningen Adelsön Genomfört med: BankID av Anna Pierre. IP: 95.193.106.5



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adelsön
769638-5306**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Adelsön för år 2022.

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. Detta kräver att vi 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 som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt 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 2022-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Adelsön för år 2022.

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 mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen 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 som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2023

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 44de3ea0-f4bf-11ed-8977-55a2c634400a

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-05-17

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Adelsön 7696385306

Walman David

info@ravisor.se

Signerat: 2023-05-17 16:30 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
76671b40-f4b5-11ed-a0f7-251d69180bc8.pdf	798.4 kB	5e6f cede 8319 b566 7d7b 33db b0b8 df48 28a9 3500 a78f 4ae1 be9a 9c26 268a d53d
-8025586542023_05_17_14_29_41.pdf	47.0 kB	1e05 85fb 9dae 9cf5 bf12 e655 fae8 a5a7 e8d0 6e7b e797 85f9 2482 934a 589f 28c4

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-05-17	16:29	Skapat via API.
2023-05-17	16:30	Signerat Walman David, Bostadsrättsföreningen Adelsön Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 151.177.211.63



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17