

Bostadsrättsföreningen Adelsön

Org.nr: 769638-5306

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Adelsön, organisationsnummer 769638-5306, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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, endast för fritidsboende.

Föreningens säte är i Stockholms län, Ekerö kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020.

Ekonomisk plan registrerades år 2020.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024.

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	Ann Gulli Edsén
Ledamot	Peter Mikael Hellström
Ledamot	Maria Plavin
Ledamot	Wilfredo Sanchez Alvarez
Ledamot	Carolina Thorslund Ljungström
Suppleant	Maria Ennefors
Suppleant	Stefan Hammarqvist

Styrelsen har under året hållit 19 sammanträden och 7 arbetsmöten. Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	David Walman
	Rävisor AB

Valberedning

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-15.

På stämman deltog 31 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-07-20.

På stämman deltog 17 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om att godkänna nya omarbetade stadgar i enlighet med de förändringar som infördes i bostadsrättslagen 1 januari 2023..

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Leverantör

ABRF Fastighetsförvaltning AB

Nabolaget AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Ekerö Stenby 1:5

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Söderberg & Partners

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Byggnadsår och ytor
Nybyggnadsår: 1950-tal

Totalyta (m²): 1 150

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
Summa	25

Underhåll

Kontinuerlig tillsyn sker av fastigheterna och området av vår förvaltare Nabo (månadsvis). En årlig översyn har gjorts och Underhållsplanen har uppdaterats 2024-01-03. Service och reparationer av bergvärmepumpar i Rödklövern och Gulmåran. Bekämpning av skadedjur (både gnagare och getingar) har skett under året. En plan har tagits fram på åtgärder som medlemmarna själva kan hjälpa till med när det gäller fastighetsskötsel, såsom genomgång av all belysning för att byta till lågenergilampor, rensa under husen, byte av skymningsreläer, skötsel av luftvärmepumpar.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-01-03

Underhållsplanen sträcker sig från 2022 till och med 2027.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nedtagning av träd på området	2021	
Renovering bryggan	2021-2022	Förankring/fäste av bryggan samt renovering av fenderstockar
Isolering vindar	2022	
Stamspolning	2024	
Service luftvärmepumpar	2024	
Service bergvärmepumpar	2024	
Målning fasader	2025	Enligt underhållsplan.
Målning tvättstugans tak	2025	Enligt underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningens trädgrädsgrupp har ordnat flera trädgrädsdagar då medlemmar underhållit och gjort det fint på området.
- Trädgrädsgruppen har tilldelat odlingsplatser för pallkragar för intresserade medlemmar som under sommaren odlade i dessa.
- Föreningens båtgrupp har under året tagit emot anmälningar och ordnat båtplats vid bryggan för intresserade medlemmar. Gruppen har också sett till att det finns det som behövs för att kunna förankra båtarna vid bryggan på ett säkert sätt.
- Föreningen hade en gemensam kräftskiva i augusti.
- Bygget av altaner på baksidan av Misteln har påbörjats. Innan bygget kunde startas har föreningen gjort ett omfattande arbete med att ta fram underlag, förankra beslut och planera arbeten som kan genomföras i samband med bygget för att förbättra fastigheterna och åtgärda problem. Altanerna kommer att färdigställas under sommaren 2025.
- Styrelsen har gått igenom förutsättningarna för den reklamationsprocess som, med hjälp av jurist, pågått sedan 2023. Eftersom juridisk grund saknas för reklamationsprocessen, väljer styrelsen att avstå från att driva den vidare.
- Det har bildats en ny fastighetsgrupp, bestående av ett par av föreningens medlemmar och några av styrelseledamöterna. Gruppen ska arbeta med fastighetsärenden genom att föreslå lämpliga åtgärder, prioritera ärenden och identifiera vad föreningen själv kan utföra. Gruppen ska löpande rapportera till styrelsen.

Tillsyn och ytterligare åtgärder

Kontinuerlig tillsyn av fastigheterna och området görs av föreningens förvaltare Nabo (månadsvis).

Följande ytterligare åtgärder och underhåll har utförts under året:

- Solcellerna har reparerats.
- Bastuns fasad har målats.
- Fuktskadade stolpar som bär upp takstolarna på baksidan av Misteln har bytts ut, totalt 11 av 15 - stolpar.
- Vattenprov från brunnen har tagits.
- En grundlig genomgång av elen på området har genomförts. Arbetet med att åtgärda de mest prioriterade elfelen har påbörjats, t ex har arbeten gjorts på Gulmåran för att lösa elsäkerhetsproblem och förebygga skador på fastigheten. Fler åtgärder planeras under 2025.
- Gångbroar på Gulmårans och Rödklövern's vind har lagts ut.
- Ventilationen i Gulmåran har reparerats så att fläktarna fungerar och fläkten i Rödklövern 1 har bytts ut.
- Service av luftvärmepumpar inklusive fläkt i Misteln har genomförts.
- En termostat har installerats på vinden i Misteln för att förhindra att vattenledningarna fryser. Den stänger av när det är varmt för att minska kostnader för el.
- Sotning genomfördes under hösten 2024.
- Bryggan har renoverats efter slitningar och knäckt fundament på grund av hög sjö.

Ekonomi

- Under 2024 byttes försäkringsbolag för att minska försäkringspremien.
- Avfallshämtningen minskades till en gång i månaden under 2024 för att sänka kostnaderna. Endast tre extra hämtningar gjordes under sommaren.
- Tvättstugan stängdes i början av oktober 2024 för att spara på el och slitage.
- Likviditetsplan har uppdaterats för 2025-2031.
- Under 2025 kommer styrelsen att besluta om en fördelning och bindning av föreningens lån.

Medlemsinformation

37 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 4 överlåtelse skett.
3 medlemmar har utträtt ur föreningen.
4 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 38

38 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 236	1 202	730	696
Resultat efter finansiella poster, tkr	47	347	57	- 71
Soliditet ¹ , %	73	74	73	73
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 068	1 042	633	
Skuldsättning / kvm	8 419	8 419	8 419	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	8 419	8 419	8 419	
Sparande / kvm	84	344	90	
Räntekänslighet	7.9	8.1	13	
Energikostnad / kvm	97	134	146	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	95	99	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 717 515	750 547	120 000	- 6 514	286 967	28 868 515
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			60 000	-60 000		0
Kapitaltillskott						
Balanseras i ny räkning				286 967	- 286 967	0
Årets resultat					47 274	47 274
Belopp vid årets utgång	27 717 515	750 547	180 000	220 453	47 274	28 915 789

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	220 454
Årets resultat	47 274
Totalt	267 728

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	60 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 63 843
Balanseras i ny räkning	271 571
Totalt	267 728

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 236 101	1 201 551
Övriga rörelseintäkter		13 595	53 732
Summa rörelseintäkter		1 249 696	1 255 283

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-825 907	-526 290
Administration och förvaltning	4	-105 211	-92 372
Avskrivningar		-48 955	-48 955
Summa rörelsekostnader		-980 073	-667 617

RÖRELSERESULTAT

269 623 **587 666**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 299	-11 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 648	-229 492
Summa finansiella poster		-222 349	-240 699

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

47 274 **346 967**

RESULTAT FÖRE SKATT

47 274 **346 967**

ÅRETS RESULTAT

47 274 **346 967**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5 , 6	37 588 185	37 637 140
Summa materiella anläggningstillgångar		37 588 185	37 637 140
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 588 185	37 637 140
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		132 730	73 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 222	55 389
Kundfordringar		177 574	197 632
Summa kortfristiga fordringar		322 526	326 994
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 967 273	983 230
Summa kassa och bank		1 967 273	983 230
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 289 799	1 310 224
SUMMA TILLGÅNGAR		39 877 984	38 947 364

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		27 717 515	27 717 515
Fond för yttre underhåll		180 000	120 000
Medlemsinsatser		750 547	750 547
Summa bundet eget kapital		28 648 062	28 588 062
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		220 454	-6 514
Årets resultat		47 274	286 967
Summa fritt eget kapital		267 728	280 453
SUMMA EGET KAPITAL		28 915 790	28 868 515
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 682 169	9 682 169
Summa långfristiga skulder		9 682 169	9 682 169
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 682 169	9 682 169
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		17 972	57 143
Övriga skulder	8	939 563	-148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		322 490	339 685
Summa kortfristiga skulder		1 280 025	396 680
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 280 025	396 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 877 984	38 947 364

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	269 623	587 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	48 955	48 955
Summa	318 578	636 621
Erhållen ränta	8 299	-11 207
Erlagd ränta	-230 648	-229 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 229	395 922
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	4 468	-128 528
Ökning av rörelseskulder	883 346	-113 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten	984 043	153 810
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda kapitaltillskott		750 547
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		750 547
Årets kassaflöde	984 043	904 357
Likvida medel vid årets början	983 230	78 873
Likvida medel vid årets slut	1 967 273	983 230

Observera att kassaflödet för 2023 är korrigerat jämfört med föregående årsredovisning. Detta på grund av ett fel föregående år.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:

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

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	987 049	964 176
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 830	1 735
Avgift andrahandsupplåtelse	150	1 752
Debiterade elkostnader	240 900	234 000
Övriga intäkter	1 172	-112
	249 052	237 375
Totalt nettoomsättning	1 236 101	1 201 551

Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	105 800	139 094
Vatten och avlopp	5 800	15 220
Sophämtning	12 124	14 315
	123 724	168 629
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	0	42 210
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	139 962	127 577
Trädgårdsskötsel	17 361	10 870
Snöröjning/sandning	823	3 063
	158 146	141 510
Övriga driftkostnader		
Försäkring	44 955	45 557
Reparationer		
Reparationer	435 239	96 758
Underhåll		
Underhåll	63 843	31 625
Totalt operativ drift och underhåll	825 907	526 290

Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 630	4 830
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	39 888	17 500
Extra ekonomisk förvaltning	25 060	3 197
	64 949	20 697
Revision		
Revisionsarvode	12 613	14 113
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	0	41 475
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	268	1 494
Konsultarvode	14 500	0
Övriga kostnader	7 252	9 763
	22 019	11 257
Totalt administration och förvaltning	105 211	92 372

Not 5. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 850 000	9 850 000
Summa:	9 850 000	9 850 000

Not 6. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	37 790 901	37 648 196
Omklassificeringar	0	142 705
Utgående anskaffningsvärden	37 790 901	37 790 901
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 153 761	- 104 806
Årets avskrivningar	- 48 955	- 48 955
Utgående avskrivningar	-202 716	-153 761
Utgående redovisat värde	37 588 185	37 637 140
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	9 074 000	8 520 000
Taxeringsvärde mark	11 550 000	6 573 000
	20 624 000	15 093 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Solifast	2027-12-23	3,492 %	3 000 000	3 000 000
Solifast	2027-12-23	3,492 %	6 682 169	6 682 169
Summa skulder till kreditinstitut			9 682 169	9 682 169

Not 8. Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsfakturor för altaner	972 550	-148
Delfaktura inköp altan	-32 987	0
Summa	939 563	-148

Underskrifter

Signerad det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ann Gulli Edsén

Peter Mikael Hellström

Maria Plavin

Wilfredo Sanchez Alvarez

Carolina Thorslund Ljungström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Rävisor AB
David Walman



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.05.2025 14:16

SENT BY OWNER:

Jonathan • 12.05.2025 10:35

DOCUMENT ID:

BJZR174kblg

ENVELOPE ID:

BkRk741Zgg-BJZR174kblg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Adelsön.p
df

15 pages

SHA-512:

5fe2e821efcf9252155ef148142f147f8ad578cd7884d93
534b1ecd7a91d5b18198607af400cfc7e88c6e75c517e
cc52c6b3ee03efd88f0dfac927474c4ccc

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANN EDSÉN ann.edsen@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 11:08 12.05.2025 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/25) IP: 84.55.121.18
MARIA PLAVIN maria.plavin@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 18:48 12.05.2025 18:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/05/02) IP: 46.195.30.196
PETER MIKAEL HELLSTRÖM peterhellstrom1971@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 21:41 12.05.2025 21:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/31) IP: 85.30.45.98
WILFREDO RAUL SANCHEZ ALVAREZ wilfredosanchez12@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 06:02 14.05.2025 05:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/20) IP: 80.217.109.13
CAROLINA THORSLUND LJUNGSTRÖM carolinatljungstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 20:39 14.05.2025 11:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/15) IP: 94.234.86.209
David Oskar Petter Walman david.walman@ravisor.se	 Signed Authenticated	17.05.2025 14:16 17.05.2025 14:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 78.72.120.141

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed