



Brf Adelsklubben 3
Org nr 785000-0022
Årsredovisning
1/1 2010 – 31/12 2010



Dagordning.

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Val av protokollförare.
5. Val av person som har att jämte ordförande justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman har blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut av fastställande av balans och resultaträkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
13. Fråga om arvode åt styrelsens ledamöter och revisorer för nästkommande år.
14. Val av 2 styrelseledamöter för en period av 2 år.
15. Val av 2 revisorer samt 2 revisorssuppleanter för en period av 1 år.
16. Val av valberedning, 2 st. för en period av 1 år.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
18. Stämmans avslutande.

Besöksadress:

BRF Adelsklubben 3
Byggmästargatan 14 B
803 24 GÄVLE

Fakturaadress:

BRF Adelsklubben 3
Leverantörsfakturaservice
RB-03657
106 37 STOCKHOLM

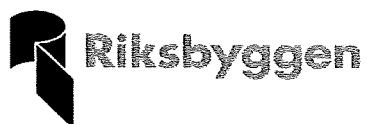
Kommunikation:

www.adelsklubben3.se
adm@adelsklubben3.se
026-12 24 12
070-545 56 05

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Nyckeltal och diagram	12

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Adelsklubben 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Pär Jonsson	Ordförande	Stämman
Ing-Britt Lindberg	Vice ordförande	Stämman
May-Louise Pålsson	Sekreterare	Stämman
Kjell Forsberg	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Robin Wahlman		Stämman
---------------	--	---------

I tur att avgå är ledamöterna Pär Jonsson och Ing-Britt Lindberg.

Ordinarie revisorer

Daniel Stenbeck	Revisor	Stämman
Karl-Erik Salander	Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Alexander Nyberg	Revisorsuppleant	Stämman
Lennart Österberg	Revisorsuppleant	Stämman

Valberedning

Monica Andersson	Valberedning	Stämman
Jukka Lavikkala	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Väster 21:3 i Gävle kommun med därpå uppförda vinkelbyggnad med 51 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Hantverkargatan 6 och Bygmästargatan 14 i Gävle.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1 rok	2 rok	2 rok	3 rok
1	4	5	29	12

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	11	12

Total bostadsarea: 2 733 kvm

Årets taxeringsvärde 21 172 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 15 876 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Gävle har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 71 077 kr och planerat underhåll för 333 854 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 2.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen har inte för avsikt att utföra något planerat underhåll under 2011, Avsättning sker enligt plan med 141 000 kr.

Miljö

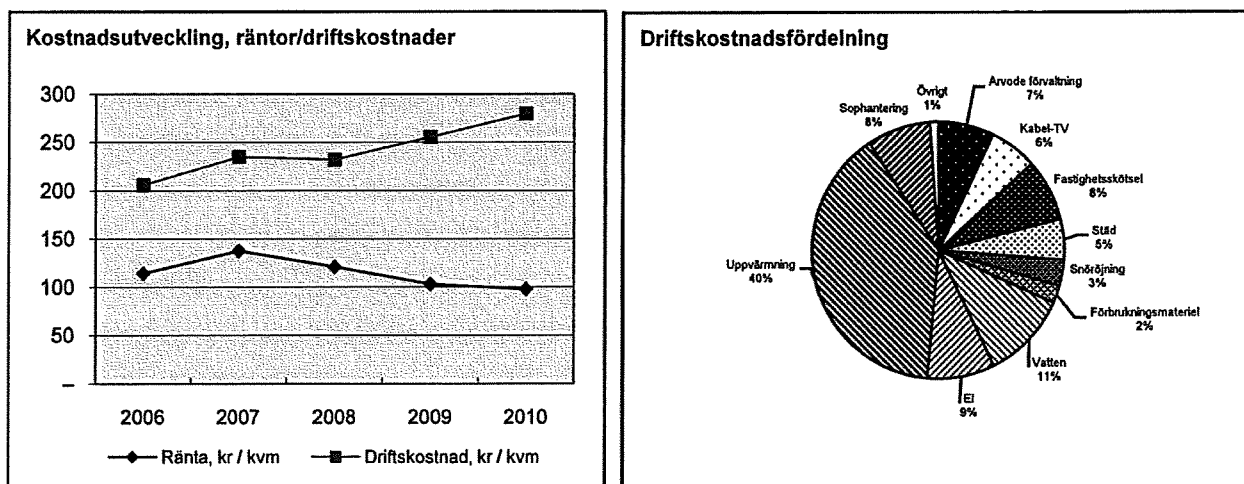
Den lagstagade energideklarationen har utförts 2008.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	1 746	1 745	1 552	1 577	1 480
Årets resultat	- 216	77	- 53	24	147
Resultat efter fondförändringar	- 24	18	35	92	990
Balansomslutning	10 286	10 670	11 997	12 039	12 606
Soliditet %	19%	20%	18%	18%	23%
Likviditet %	99%	140%	118%	128%	124%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	616	616	555	549	529
Driftskostnad, kr / kvm	280	256	232	235	206
Ränta, kr / kvm	98	103	121	138	114
Underhållsfond, kr / kvm	344	410	389	359	288
Lån, kr / kvm	2 707	2 782	2 857	2 932	2 769

Brf Adelsklubben 3

785000-0022



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 11%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter med 3 % fr.o.m 1 januari 2011, Höjning av avgift för p-plats o garage med 10 resp 20 kr/mån från sama tidpunkt beslutades.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	580 972
Årets resultat före fondförändring	-216 425
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-141 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	333 854
Summa över/underskott	557 401

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	557 401

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 745 570	1 744 920
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 71 077	- 63 404
Planerat underhåll	2	- 333 854	- 81 801
Fastighetsavgift/skatt		- 68 849	- 65 064
Driftkostnader	3	- 818 939	- 748 613
Övriga kostnader	4	- 9 832	- 9 714
Personalkostnader	5	- 82 582	- 98 280
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	- 328 213	- 317 312
		<u>-1 713 346</u>	<u>-1 384 188</u>
Rörelseresultat		32 224	360 732
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		39 583	0
Ränteintäkter	7	600	1 198
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		7 258	16 634
Räntekostnader		- 285 610	- 301 462
		<u>- 238 170</u>	<u>- 283 630</u>
Resultat efter finansiella poster		- 205 946	77 102
Inkomstskatt		- 10 479	- 220
Årets resultat		<u>- 216 425</u>	<u>76 882</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 141 000	- 141 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		333 854	81 801
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>192 854</u>	<u>- 59 199</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		- 23 571	17 683

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	9 559 072	9 636 867
Maskiner och inventarier	9	103 477	135 986
Pågående byggnation och förskott		0	39 517
		<u>9 662 549</u>	<u>9 812 370</u>
Summa anläggningstillgångar		9 662 549	9 812 370
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar	10	34 729	41 955
Övriga fordringar		34 729	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	35 146	44 620
		<u>104 604</u>	<u>86 575</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		200 000	0
Värdepapper		57 644	268 062
		<u>257 644</u>	<u>268 062</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		1249,5	278
Bankmedel		23 042	70 234
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		236 957	432 099
		<u>261 248</u>	<u>502 611</u>
Summa omsättningstillgångar		623 497	857 247
SUMMA TILLGÅNGAR		10 286 046	10 669 617

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		352 767	352 767
Underhållsfond		1 006 428	1 199 282
		<u>1 359 195</u>	<u>1 552 049</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		580 972	563 289
Årets resultat		- 216 425	76 882
Avsättning till underhållsfond		- 141 000	- 141 000
Ianspråktagande av underhållsfond		333 854	81 801
		<u>557 401</u>	<u>580 972</u>
<i>Summa eget kapital</i>		1 916 596	2 133 021
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13	7 705 000	7 925 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		220 000	220 000
Leverantörsskulder		77 653	76 142
Skatteskulder		25 597	12 267
Medlemmarnas reparationsfond		97 573	115 905
Övriga skulder, kortfristiga		6 200	12 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	202 698	174 614
		<u>629 721</u>	<u>611 597</u>
<i>Summa skulder</i>		8 334 721	8 536 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 251 317	10 669 617
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		9 060 000	9 060 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst. Beräknat på 39 844 kr är inkomstskatten för verksamhetsåret 10 479 kr.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	75 år
Standardförbättringar	30 , 50 år
Maskiner och inventarier	5, 10 år
Installationer	10 år

	2010-12-31	2009-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 684 410	1 684 410
Hyror, garage	38 760	38 760
Hyror, p-platser	21 600	21 750
Hyror, övriga	800	0
	<hr/> 1 745 570	<hr/> 1 744 920
Not 2 Planerat underhåll		
Bostäder	333 854	81 801
<i>Riksbyggen (utebelysning)</i>	<i>97 741</i>	
<i>Sundbergs smide (staket)</i>	<i>60 000</i>	
<i>Källbergs (brandventiler, div tätning)</i>	<i>176 113</i>	
	<hr/> 333 854	<hr/> 81 801
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	30 536	29 646
Arvode förvaltning	56 251	54 734
Kabel-TV	48 141	47 560
Övriga förvaltningskostnader	8 881	7 933
Fastighetsskötsel	61 875	56 170
Städ	40 364	56 880
Snöröjning	26 038	487
Förbrukningsmateriel	17 227	20 987
Vatten	86 811	63 060
El	68 861	72 391
Uppvärmning	310 181	275 773
Sophantering	63 773	62 992
	<hr/> 818 939	<hr/> 748 613
Not 4 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	5 447	1 360
Kontorsmateriel	3 185	6 116
Telefon och porto	1 200	0
Köpta tjänster	0	2 238
	<hr/> 9 832	<hr/> 9 714
Not 5 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	61 000	62 000
Arvode vicevärd	0	12 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	<hr/> 63 000	<hr/> 76 000
Sociala kostnader	19 582	22 280
	<hr/> 82 582	<hr/> 98 280

	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	60 680	60 680
Avskrivning om- och tillbyggnader	235 024	224 129
Maskiner och inventarier	22 714	22 708
Installationer	9 795	9 795
	<hr/>	<hr/>
	328 213	317 312
Not 7 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	326	587
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	126	125
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	101	75
Övriga ränteintäkter	47	411
	<hr/>	<hr/>
	600	1 198
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 455 762	3 455 762
Standardförbättringar	9 691 803	9 473 894
Summa anskaffningsvärden	<hr/>	<hr/>
	13 147 565	12 929 656
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 938 745	-1 878 065
Standardförbättringar	-1 354 044	-1 129 915
	<hr/>	<hr/>
	-3 292 789	-3 007 980
Årets avskrivning byggnader	- 60 680	- 60 680
Årets avskrivning standardförbättringar	- 235 024	- 224 129
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/>	<hr/>
	-3 588 493	-3 292 789
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	<hr/>	<hr/>
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	<hr/>	<hr/>
	9 559 072	9 636 867
Varav		
Byggnader	1 456 337	1 517 017
Standardförbättringar	8 102 735	8 119 850
Taxeringsvärden		
bostäder	20 800 000	15 616 000
lokaler	372 000	260 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/>	<hr/>
	21 172 000	15 876 000

2010-12-31 2009-12-31

Not 9 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner	153 525	153 525
Inventarier och verktyg	214 662	206 663
Installationer	97 956	97 956
Summa anskaffningsvärden	466 143	466 143

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner	- 41 906	- 26 553
Inventarier och verktyg	- 200 090	- 192 741
Installationer	- 88 161	- 78 360
	- 330 157	- 297 654

Årets avskrivningar

Maskiner	- 15 353	- 15 353
Inventarier och verktyg	- 7 361	- 7 355
Installationer	- 9 795	- 9 795
	- 32 509	- 32 503

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 362 666 - 330 157

Restvärde enligt plan vid årets slut

103 477 135 986

Varav

Maskiner	96 266	111 619
Inventarier och verktyg	7 211	14 566
Installationer	0	9 801

Not 10 Skattefordringar

Skattefordringar

0 1 259

Skattekonto

34 729 40 696

34 729 41 955

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

12 508 11 890

Periodiserade kostnader månadsrapporter

881 0

Övriga förutbetalda driftskostnader

0 2 194

Upplupna ränteintäkter

93 0

Fastighetsförsäkring

21 664 30 536

35 146 44 620

2010-12-31 2009-12-31

Not 12 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	352 767	1 199 282	580 972
Avsättning till underhållsfond		141 000	- 141 000
Uttag ur underhållsfond		- 333 854	333 854
Årets resultat			- 216 425
Vid årets slut	352 767	1 006 428	557 401

Not 13 Fastighetslån

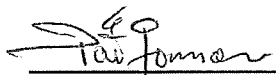
Fastighetslån	7 925 000	8 145 000
Avgår nästa års amortering	- 220 000	- 220 000
Skuld vid årets slut	7 705 000	7 925 000

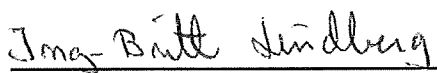
Låneinstitut	Ränta Bundet ti	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDBANKEN HYPi	2,75	2 670 000		60 000	2 610 000
NORDBANKEN HYPi	5,00 2015-06-1	2 775 000		100 000	2 675 000
NORDEA HYPOTEK	2,12	2 700 000		60 000	2 640 000
		8 145 000		220 000	7 925 000


Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntekostnader	12 565	16 650
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 490	0
Upplupna elkostnader	5 969	6 759
Upplupna värmekostnader	40 180	33 307
Upplupna kostnader för renhållning	1 197	1 879
Upplupna revisionsarvoden	2 000	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 319	0
Förutbetalda hyror och avgifter	133 978	114 019
	202 698	174 614

Gävle 2011-03-09



Pär Jonsson

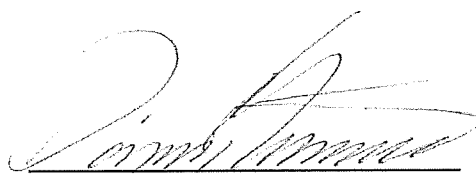

Ing-Britt Lindberg


May-Louise Pålsson


Robin Wahlman (suppleant)

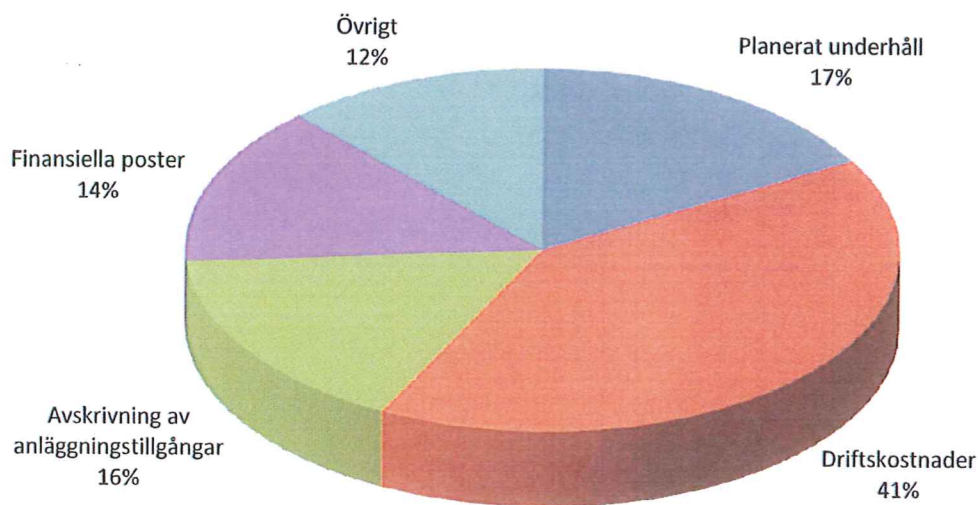
Vår revisionsberättelse har lämnats den


Karl-Erik Salander
Föreningsvald revisor


Daniel Stenbeck
Föreningsvald revisor

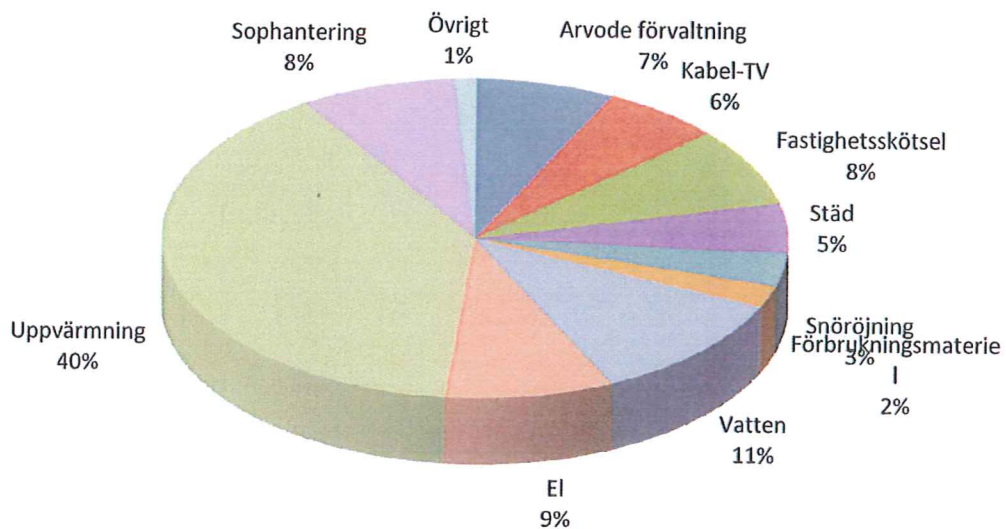
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	71 077	63 404
Planerat underhåll	333 854	81 801
Fastighetsavgift/skatt	68 849	65 064
Driftskostnader	818 939	748 613
Övriga kostnader	9 832	9 714
Personalkostnader	82 582	98 280
Avskrivning av anläggningstillgångar	328 213	317 312
Finansiella poster	285 610	301 462
Inkomstskatt	10 479	220
Summa kostnader	2 009 435	1 685 870



Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Fastighetsförsäkring	30 536	29 646
Arvode förvaltning	56 251	54 734
Kabel-TV	48 141	47 560
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	8 881	7 933
Fastighetsskötsel	61 875	56 170
Städ	40 364	56 880
Snöröjning	26 038	487
Förbrukningsmateriel	17 227	20 987
Vatten	86 811	63 060
El	68 861	72 391
Uppvärmning	310 181	275 773
Sophantering	63 773	62 992
Summa driftskostnader	818 939	748 613



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2010	2009
BOA (kvm):	2733	2733
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	11	11
Arvode förvaltning	21	20
Kabel-TV	18	17
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	3	3
Fastighetsskötsel	23	21
Städ	15	21
Snöröjning	10	0
Förbrukningsmateriel	6	8
Vatten	32	23
El	25	26
Uppvärmning	113	101
Sophantering	23	23
Summa driftskostnader	300	274

Revisionsberättelse.

Undertecknade valda revisorer får härmed avge berättelse över verkställd granskning av BRF Adelsklubbens 3 räkenskaper för år 2010.

Vi har tagit del av räkenskapshandlingar, årsredovisning, styrelsens protokoll och andra handlingar, som lämnar upplysningar om bostadsrättsföreningens verksamhet.

Under revisionen har inte framkommit någon anledning till anmärkning.

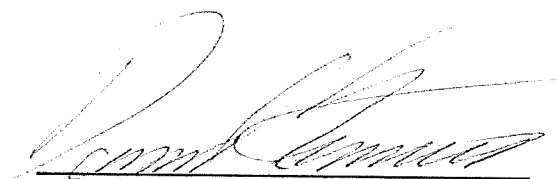
Vi tillstyrker därför

Att resultat och balansräkning fastställs

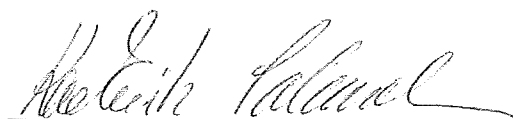
Att resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar

Gävle 2011-03-03



Daniel Stenbeck



Karl Erik Salander