

BRF ADELSKLUBBEN 3  
grönvåghotelsträsk

---

# Årsredovisning

**BRF ADELSKLUBBEN 3**  
**1/1 2015 - 31/12 2015**  
**Org nr 785000-0022**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Årsredovisning

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 st. styrelseledamöter för en period av 2 år och val av en styrelsesuppleant för en period av 2 år.
15. Val av 2 st. revisorer samt 2 st. 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. Information inför kommande balkongprojekt.
19. Stämmans avslutande.





# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF ADELSKLUBBEN 3  
för härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
kronor om inte annat anges.*

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Väster 21:3 i Gävle Kommun med därpå uppförd vinkelbyggnad med 51 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Hantverkargatan 6 och Byggmästargatan 14 i Gävle.

### Lägenhetsfördelning:

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

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	11	12

Total bostadsarea: 2 733 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 195 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 22 824 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 22 824 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Efter den senaste stämman 2015-06-10 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>
Pär Jonsson	Ordförande	Stämman
Kristoffer Edvardson	Sekreterare	Stämman
Sophia Burman	Ledamot	Stämman
Robin Wahlman	Ledamot	Stämman

### **Styrelsesuppleanter**

Lena Zingmark		Stämman
Andreas Eriksson		Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Krisoffer Edvardsson och Robin Wahlman samt suppleanterna Lena Zingmark och Andreas Eriksson

## Revisorer och övriga funktionärer

### **Ordinarie revisorer**

Karl-Erik Salander	Revisor	Stämman
Daniel Stenbeck	Revisor	Stämman

### **Revisorssuppleanter**

Lennart Österberg	Revisorsuppleant	Stämman
Lena Hernandez Modin	Revisorsuppleant	Stämman

### **Valberedning**

Jukka Lavikkala	Valberedning	Stämman
Monika Andersson	Valberedning	Stämman

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2014-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 667 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 33 tkr och planerat underhåll för 98 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i nov 2013 och visar på ett underhållsbehov på ca 800 tkr för de närmaste 3 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt plan med 180 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Daloc säkerhetsdörrar	2012
Nytt låssystem hela fastigheten	2012
Postboxar	2012
Renovering fasighetssockel	2012
Justering fönsterbalkonger	2012

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Underhållsspolning	49
Balkongbesiktning	24
Vattenmätarbyte	25

Planerat underhåll	År	Kommentar
Upprätta en brandskyddsplan	2016	Genomförs under mars-april
Starta frekventa brandskyddsronder	2016	Frekvens 1 ggr/kvartal

## Balkonger

Arbetet med balkongerna fortskrider och styrelsen har anlitat, dels en projektledare från Sweco som skall hjälpa oss med alla delar i planerings och genomförandeprocessen och en arkitektfirma, A-sidan.

Det är vår förhoppning och intention är att under detta år (2016) skall vi kunna presentera ett förslag för godkännande av medlemmarna och Samhällsbyggnad på Gävle Kommun.

Vi har även att ta hänsyn till att vår fastighet är omgärdad av s.k.

prickmark med byggregstraktioner, d.v.s. byggrätt saknas för en utökning och förändringar.

Vår ambition är dock att vi skall kunna hitta fram till en gemensam lösning med en viss utökning och med en inglasning, garantier för detta finns dock icke.

Om ovanstående faller på plats under 2016 hoppas vi på ett genomförande under 2017.

Information kommer fortlöpande att lämnas under hela processen och ev.frågor besvaras av styrelsen.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 252% till 276%.

I resultatet ingår avskrivningar med 335 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 520 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nvcketal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer.

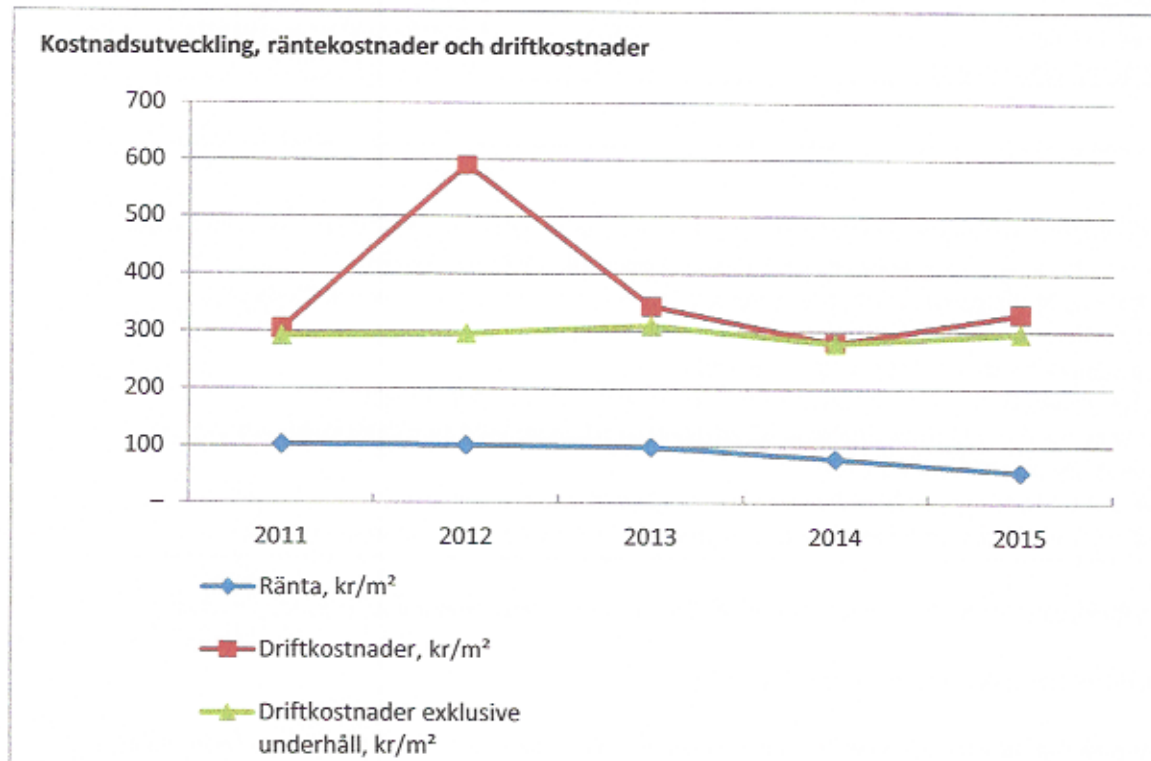
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 900	1 898	1 888	1 834	1 800
Årets resultat	184	287	- 21	- 634	189
Resultat före avskrivningar	520	614	307	- 316	505
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	61	61	61	48	48
Soliditet	19%	17%	14%	14%	21%
Likviditet	276%	252%	180%	181%	143%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	667	667	667	647	635
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	331	280	344	590	305
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	297	280	310	296	292
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	55	78	99	102	103
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	251	223	161	134	380
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 640	2 718	2 803	2 889	2 632
Skuldkvot	4,07	4,18	4,35	4,60	4,21

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.



## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	732 568
Årets resultat före fondförändring	184 419
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-180 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	98 161
Summa överskott	<u>835 148</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	835 148

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 899 530	1 897 720
Övriga rörelseintäkter	2	–	4 183
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>1 899 530</b>	<b>1 901 903</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	- 967 952	- 818 529
Övriga externa kostnader	4	- 185 868	- 175 283
Personalkostnader	5	- 65 498	- 65 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 335 223	- 327 612
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 554 540</b>	<b>-1 386 921</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>344 990</b>	<b>514 982</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	433	383
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 161 004	- 228 843
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 160 571</b>	<b>- 228 460</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>184 419</b>	<b>286 522</b>
<b>Årets resultat</b>	15	<b>184 419</b>	<b>286 522</b>

# Balansräkning

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	8 277 058	8 560 976
Inventarier, verktyg och installationer	10	49 090	69 374
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 326 148</b>	<b>8 630 350</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 326 148</b>	<b>8 630 350</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	11	41 179	42 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	62 731	63 793
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>103 910</b>	<b>106 028</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 026 579	1 086 579
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	552 495	218 144
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>552 495</b>	<b>218 144</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 682 985</b>	<b>1 410 752</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 009 133</b>	<b>10 041 102</b>

# Balansräkning

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		352 767	352 767
Fond för yttre underhåll		734 191	652 352
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>1 086 958</u>	<u>1 005 119</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		650 729	446 046
Årets resultat		184 419	286 522
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>835 148</u>	<u>732 568</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 922 105</b>	<b>1 737 687</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	7 477 540	7 743 770
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>7 477 540</u>	<u>7 743 770</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	252 984	214 738
Leverantörsskulder		82 902	67 813
Övriga skulder	17	69 970	69 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	203 631	207 325
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>609 487</u>	<u>559 646</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 009 133</b>	<b>10 041 102</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		9 060 000	9 060 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>9 060 000</u>	<u>9 060 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga



# Noter med redovisningsprinciper och

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## 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.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## 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.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	75	XXXX
Standardförbättringar	Linjär	30, 50	XXXX
Installationer	Linjär	5, 10	XXXX
Inventarier	Linjär	5	XXXX

Markvärdet är inte föremål för avskrivning  
Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31      2014-12-31

**Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter**

Årsavgifter, bostäder	1 822 730	1 822 730
Hyror, garage	48 000	46 350
Hyror, p-platser	28 800	27 640
Hyror, övriga	–	1 000
	<u>1 899 530</u>	<u>1 897 720</u>

**Not 2 Övriga rörelseintäkter**

Inkassointäkter	–	180
Övriga rörelseintäkter	–	4 003
	<u>–</u>	<u>4 183</u>

**Not 3 Driftkostnader**

Reparationer	33 240	26 203
Underhåll	98 161	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	67 633	66 307
Försäkringspremier	25 444	25 440
Kabel- och digital-TV	55 016	54 364
Fastighetsskötsel	70 044	66 447
Städning gemensamma utrymmen	45 675	44 240
Sotning	14 783	–
Snö- och halkbekämpning	10 099	2 981
Förbrukningsmateriel	29 276	16 117
Vatten	103 650	97 982
El	42 074	51 347
Uppvärmning	315 205	308 505
Sophantering och återvinning	57 652	58 596
	<u>967 952</u>	<u>818 529</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Arvode för ekonomisk förvaltning	64 817	61 665
IT-kostnader	96 730	93 031
Juridiska kostnader	–	225
Övriga förvaltningskostnader	13 848	15 577
Kontorsmateriel	5 662	4 085
Telefon och porto	–	700
Köpta tjänster	4 781	–
Bankkostnader	30	–
	<u>185 868</u>	<u>175 283</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	44 000	44 000
Arvode vicevärd	4 000	4 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	50 000	50 000
Sociala kostnader	15 498	15 497
	65 498	65 497

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	60 680	60 680
Om- och tillbyggnader	254 259	246 648
Maskiner	20 284	20 284
	335 223	327 612

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	348
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	163	18
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	17
Övriga ränteintäkter	270	–
	433	383

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	161 004	228 843
	161 004	228 843

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 455 762	3 455 762
Standardförbättringar	9 899 771	9 854 678
	13 355 533	13 310 440
Årets anskaffningar		
Källarbel (sensor)	31 021	45 093
	31 021	45 093
Summa anskaffningsvärden	13 386 554	13 355 533
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 242 145	-2 181 465
Standardförbättringar	-2 552 412	-2 305 764
	-4 794 557	-4 487 229
Årets avskrivning byggnader	- 60 680	- 60 680
Årets avskrivning standardförbättringar	- 254 259	- 246 648
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 109 496	-4 794 557

	2015-12-31	2014-12-31
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 277 058	8 560 976
Varav		
Byggnader	1 152 937	1 213 617
Standardförbättringar	7 124 121	7 347 359
Taxeringsvärden		
bostäder	22 400 000	22 400 000
lokaler	424 000	424 000
Totalt taxeringsvärde	22 824 000	22 824 000

#### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	202 838	202 838
Inventarier och verktyg	60 917	214 662
Installationer på egen fastighet	97 956	97 956
Summa anskaffningsvärden	361 711	515 456
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 133 464	- 113 180
Inventarier och verktyg	- 60 917	- 214 662
Installationer	- 97 956	- 97 956
	- 292 337	- 425 798
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 20 284	- 20 284
	- 20 284	- 20 284
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 312 621	- 446 082
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 090	69 374
Varav		
Maskiner	49 090	69 374

#### Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	6 309	7 635
Skattekonto	34 870	34 600
	41 179	42 235

#### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	18
Förutbetalda försäkringspremier	25 895	25 444
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 068	13 754
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	23 281	23 281
Övriga periodiserade kostnader	- 513	1 296
	62 731	63 793



**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen		–	300 000
Nordea fonder (anskaffningsvärde)		1 026 579	786 579
		<u>1 026 579</u>	<u>1 086 579</u>

**Not 14 Kassa och bank**

Handkassa		46	218
Bankmedel		18 542	20 515
Förvaltningskonto i Swedbank		533 907	197 412
		<u>552 495</u>	<u>218 144</u>

**Not 15 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	352 767	652 352	446 046	286 522
Disposition enl. årsstämmbeslut					286 522	- 286 522
Reservering underhållsfond				180 000	- 180 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 98 161	98 161	
Årets resultat						184 419
Vid årets slut	–	–	352 767	734 191	650 729	184 419

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån		7 730 524	7 958 508
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		- 252 984	- 214 738
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		<u>7 477 540</u>	<u>7 743 770</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB (PUBL 1,44%		2018-03-30		5 760 000	76 492	5 530 524
STADSHYPOTEK AB (PUBL 1,90%		2020-06-30		2 250 000	50 000	2 200 000
				<b>8 010 000</b>	<b>126 492</b>	<b>7 730 524</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 252 984 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 011 936 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 6 465 604 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Övriga skulder**

Medlemmarnas reparationsfonder		62 170	62 170
Depositionsavgifter		7 800	7 600
		<u>69 970</u>	<u>69 770</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

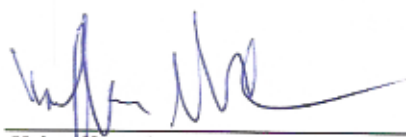
Upplupna räntekostnader		13 273	16 956
Upplupna elkostnader		4 031	4 156
Upplupna värmekostnader		36 015	38 807
Upplupna kostnader för renhållning		1 154	1 386
Upplupna revisionsarvoden		2 000	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		–	7 657
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter		147 158	136 363

Gävle 2016- -



---

Pär Jonsson



---

Kristoffer Edvardson



---

Sophia Burman



---


Andreas Eriksson, suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats



---

Karl-Erik Salander  
Revisor



---

Daniel Stenbeck  
Revisor

# Revisionsberättelse.

Undertecknade valda revisorer får härmed avge berättelse över verkställd granskning av BRF Adelsklubbens 3 räkenskaper för år 2015.

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 2016-04-08



*Daniel Stenbeck*



*Karl Erik Salander*

# Revisionen

1. Die ersten beiden Revisionen sind für den 15. März 2024 fällig.

2. Die dritte Revision ist für den 15. April 2024 fällig.

3. Die vierte Revision ist für den 15. Mai 2024 fällig.

4. Die fünfte Revision ist für den 15. Juni 2024 fällig.

5. Die sechste Revision ist für den 15. Juli 2024 fällig.

6. Die siebte Revision ist für den 15. August 2024 fällig.

7. Die achte Revision ist für den 15. September 2024 fällig.

8. Die neunte Revision ist für den 15. Oktober 2024 fällig.

Prof. Dr. J. Müller

Prof. Dr. K. Schmidt



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

---

# BRF ADELSKLUBBEN 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF ADELSKLUBBEN 3 i samarbete med Riksbyggen*

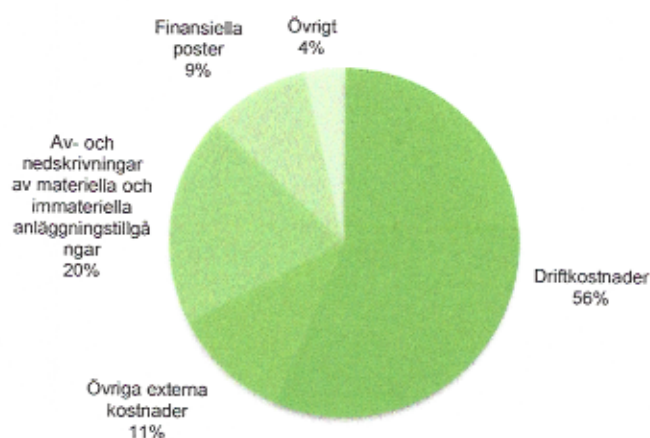
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

BRF  
ADELSKLUBBEN 3

# Nyckeltal

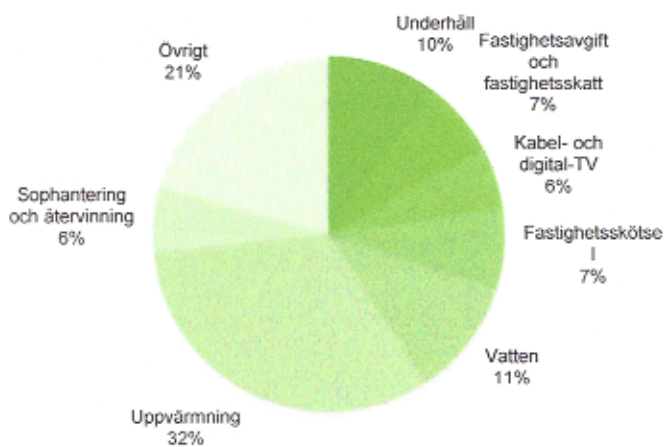
Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	967 952	818 529
Övriga externa kostnader	185 868	175 283
Personalkostnader	65 498	65 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	335 223	327 612
Finansiella poster	160 571	228 460
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 715 111</b>	<b>1 615 381</b>





**driftkostnadsfördelning**

	2015	2014
Reparationer	33 240	26 203
Underhåll	98 161	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	67 633	66 307
Försäkringspremier	25 444	25 440
Kabel- och digital-TV	55 016	54 364
Fastighetsskötsel	70 044	66 447
Städning gemensamma utrymmen	45 675	44 240
Sotning	14 783	0
Snö- och halkbekämpning	10 099	2 981
Förbrukningsmateriel	29 276	16 117
Vatten	103 650	97 982
El	42 074	51 347
Uppvärmning	315 205	308 505
Sophantering och återvinning	57 652	58 596
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>967 952</b>	<b>818 529</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	2733	2733
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	12	10
Underhåll	36	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	25	24
Försäkringspremier	9	9
Kabel- och digital-TV	20	20
Fastighetsskötsel	26	24
Städning gemensamma utrymmen	17	16
Sotning	5	0
Snö- och halkbekämpning	4	1
Förbrukningsmateriel	11	6
Vatten	38	36
El	15	19
Uppvärmning	115	113
Sophantering och återvinning	21	21
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>354</b>	<b>299</b>

