

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Adelsklubben 3  
Org nr: 785000-0022



**BRF Adelsklubben 3**  
Tillsammans gör vi en bra förening - Bättre



## Dagordning-Verksamhetsåret 2019.

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 styrelsen  
Val av 2 st. styrelseledamöter 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. Stämmans avslutande.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	10

## **Bilagor**

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Adelsklubben 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-05-25. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är 253 tkr lägre än föregående år och beror främst på högre underhållskostnader. Föreningens likviditet har under året förändrats från 417% till 356%.

I resultatet ingår avskrivningar med 320 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 279 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Fastigheten Väster 21:3 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 1 vinkelbyggnad med 51 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Hantverkargatan 6 och Byggmästargatan 14 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

## Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
	5	34	12				51

## Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	1	11	12

Total tomtarea	1 691 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 733 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 733 m <sup>2</sup>
Total lokalarea garage	195 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	30 369 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 899 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 49 tkr och planerat underhåll för 330 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Dalock säkerhetsdörrar	2012
Nytt låssystem hela fastigheten	2012
Postboxar	2012
Renovering fastighetssockel	2012
Justering fönsterbalkonger	2012
Underhållsspolning	2015
Balkongbesiktning	2015
Vattenmätarbyte	2015
Plantering/mark innergården	2016
Huskropp utvändigt, tak	2017
Tvättstuga, byte bokningscylindrar	2019

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Bostäder (byte av tryckknappar och slangar)	71 015
Installationer (byte av ventilationsfläktar och expansionskärl)	162 295
Huskropp utvändigt (balkonger)	81 838
Garage och p-platser (garageport)	15 000

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Pär Jonsson	Ordförande	2021
Daniel Norling	Sekreterare	2020
Sophia Burman	Vice ordförande	2021
Robin Löfman	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Sanna Moberg	Suppleant	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Daniel Stenbeck	Förtroendevald revisor	2020
Karl-Erik Salander	Förtroendevald revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lena Hernandez Modin		2020
Lars Lindgren		2020

<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jukka Lavikkala		2020
Monika Andersson		2020

Föreningens firma tecknas var för sig av Sophia Burman och Pär Jonsson.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

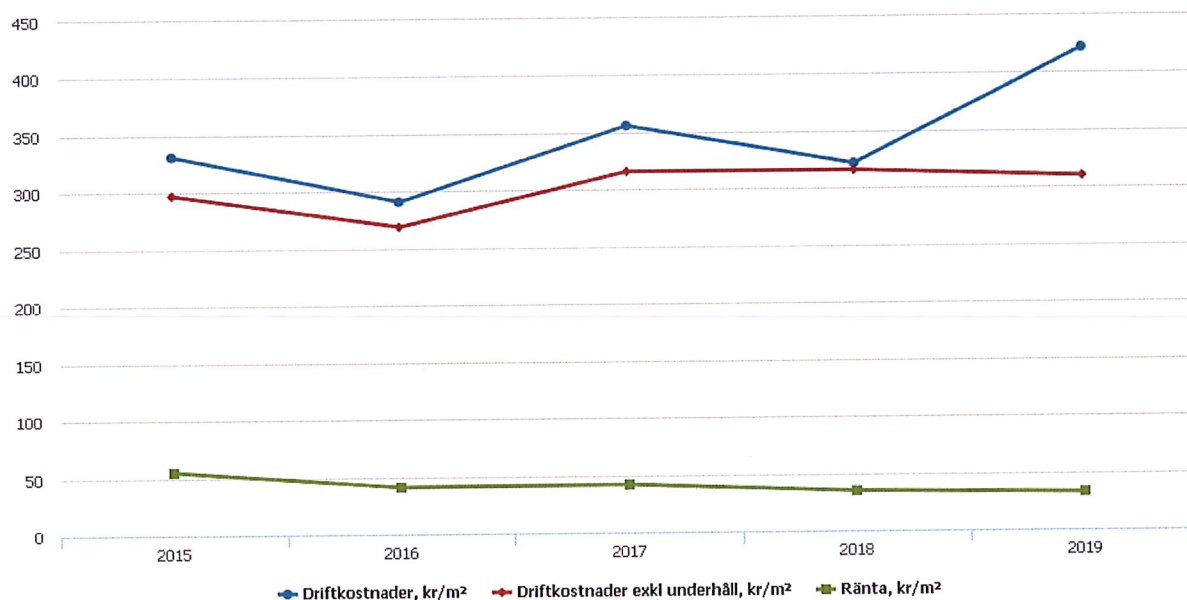
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 3% för 2020.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 674 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat efter finansiella poster	-41	212	204	227	184
Resultat exklusive avskrivningar	279	532	533	557	520
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	88	88	66	61	61
Soliditet %	26	26	23	21	19
Likviditet %	356	417	280	264	276
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	674	667	667	667	0
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	422	322	356	291	331
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	310	316	316	269	297
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	33	35	42	41	55



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	352 767	0	0	1 162 962	837 699	212 394
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					212 394	-212 394
Reservering underhållsfond				257 000	-257 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-330 148	330 148	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-41 236
<b>Vid årets slut</b>	<b>352 767</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 089 814</b>	<b>1 123 241</b>	<b>-41 236</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 050 093
Årets resultat	-41 236
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-257 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	330 148
<b>Summa</b>	<b>1 082 005</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 1 082 005

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 927 908	1 899 444
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 931	14 426
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 940 839</b>	<b>1 913 870</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 236 391	-942 543
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 529	-246 563
Personalkostnader	Not 6	-123 719	-90 414
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-320 201	-319 870
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 886 839</b>	<b>-1 599 390</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>53 999</b>	<b>314 479</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-95 235	-102 085
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-95 235</b>	<b>-102 085</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-41 236</b>	<b>212 394</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-41 236</b>	<b>212 394</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	7 021 903	7 332 241
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	4 932	14 795
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	325 947	291 581
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 352 783</b>	<b>7 638 617</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 352 783</b>	<b>7 638 617</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	1 138
Övriga fordringar	Not 14	35 134	35 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	100 295	59 131
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>135 429</b>	<b>96 168</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 746 579	1 506 579
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 746 579</b>	<b>1 506 579</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	390 089	558 738
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>390 089</b>	<b>558 738</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 272 097</b>	<b>2 161 485</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 624 879</b>	<b>9 800 102</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		352 767	352 767
Fond för yttre underhåll		1 089 814	1 162 962
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 442 581</b>	<b>1 515 729</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 123 241	837 699
Årets resultat		-41 236	212 394
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 082 005</b>	<b>1 050 093</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 524 586</b>	<b>2 565 822</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 461 964	6 716 404
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 461 964</b>	<b>6 716 404</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	254 440	254 440
Leverantörsskulder	Not 19	61 798	81 391
Skatteskulder	Not 20	1 975	0
Övriga skulder	Not 21	26 561	28 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	293 556	153 987
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>638 330</b>	<b>517 877</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 624 879</b>	<b>9 800 102</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 840 908	1 822 644
Hyror, garage	54 600	46 600
Hyror, p-platser	32 400	27 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	1 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	1 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 927 908</b>	<b>1 899 444</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	12 271	13 626
Övriga rörelseintäkter	660	800
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>12 931</b>	<b>14 426</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-330 148	-16 288
Reparationer	-48 514	-58 074
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-75 917	-73 177
Försäkringspremier	-27 265	-26 736
Kabel- och digital-TV	-161 470	-160 021
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 194	-6 568
Sotning	0	-17 940
Obligatoriska besiktningar	-9 563	-8 125
Snö- och halkbekämpning	-60 862	-11 511
Drift och förbrukning, övrigt	-2 039	0
Förbrukningsinventarier	-10 255	-34 420
Vatten	-88 547	-87 060
Fastighetsel	-44 048	-47 164
Uppvärmning	-308 352	-321 109
Sophantering och återvinning	-68 215	-68 974
Förvaltningsarvode drift	0	-5 377
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 236 391</b>	<b>-942 543</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-160 325	-202 478
IT-kostnader	-1 368	-450
Övriga förvaltningskostnader	-12 375	-13 804
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 324	-13 181
Kontorsmateriel	-8 964	-8 851
Telefon och porto	-2 048	0
Konsultarvoden	-4 575	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-6 250
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-206 529</b>	<b>-246 563</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-84 000	-62 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	-6 000
Övriga personalkostnader	-1 800	-1 200
Sociala kostnader	-28 919	-21 214
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-123 719</b>	<b>-90 414</b>

*Medelantalet anställda har under året varit X personer.*

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-60 716	-60 680
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-254 259
Avskrivningar tillkommande utgifter	-249 622	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 863	-4 931
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-320 201</b>	<b>-319 870</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-95 235	-102 066
Övriga räntekostnader	0	-19
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-95 235</b>	<b>-102 085</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 455 762	3 455 762
Tillkommande utgifter	9 930 792	9 930 792
	<b>13 386 554</b>	<b>13 386 554</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>13 386 554</b>	<b>13 386 554</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 484 865	-2 424 185
Tillkommande utgifter	-3 569 448	-3 315 189
	<b>-6 054 313</b>	<b>-5 739 374</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-60 716	-60 680
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-249 622	-254 259
	<b>-310 338</b>	<b>-314 939</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 364 651</b>	<b>-6 054 313</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>7 021 903</b>	<b>7 332 241</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	910 181	970 897
Tillkommande utgifter	6 111 722	6 361 344
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	29 800 000	24 400 000
Lokaler	569 000	499 000
	<b>30 369 000</b>	<b>24 899 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>22 023 000</i>	<i>18 614 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 346 000</i>	<i>6 285 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	263 755	263 755
Installationer	97 956	97 956
	<b>361 711</b>	<b>361 711</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>361 711</b>	<b>361 711</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	-248 960	-244 029
Installationer	-97 956	-97 956
	<b>-346 916</b>	<b>-341 985</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-9 863	-4 931
	<b>-9 863</b>	<b>-4 931</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-258 823	-248 960
Installationer	-97 956	-97 956
	<b>-356 779</b>	<b>-346 916</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>4 932</b>	<b>14 795</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	4 932	14 795

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets slut</b>	<b>325 947</b>	<b>291 581</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 138
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>1 138</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	765
Skattekonto	35 134	35 134
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>35 134</b>	<b>35 899</b>



**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 981	27 265
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 081	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 233	31 866
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>100 295</b>	<b>59 131</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga placeringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga placeringar	1 746 579	1 506 579
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 746 579</b>	<b>1 506 579</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	15 222	47 774
Transaktionskonto	374 867	510 964
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>390 089</b>	<b>558 738</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	6 716 404	6 970 844
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-254 440	-254 440
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 461 964</b>	<b>6 716 404</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,90%	2020-06-30	1 900 000,00	0,00	100 000,00	1 800 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-03-30	5 070 844,00	0,00	154 440,00	4 916 404,00
<b>Summa</b>			<b>6 970 844,00</b>	<b>0,00</b>	<b>254 440,00</b>	<b>6 716 404,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	61 798	81 391
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>61 798</b>	<b>81 391</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	1 975	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>1 975</b>	<b>0</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	26 561	27 518
Avräkning hyror och avgifter	0	540
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>26 561</b>	<b>28 058</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	9 833	10 142
Upplupna driftskostnader	13 211	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	67 877	0
Upplupna elkostnader	3 881	3 875
Upplupna värmekostnader	34 824	41 239
Upplupna kostnader för renhållning	2 652	1 448
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	161 278	97 283
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>293 556</b>	<b>153 987</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar		

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

# Revisionsberättelse.

Undertecknade valda revisorer får härmed avge berättelse över verkställd granskning av BRF Adelsklubbens 3 räkenskaper för år 2019.

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.

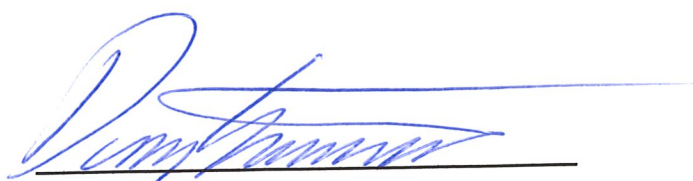
Vi tillstyrker därför

Att resultat och balansräkning fastställs

Att resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar

Gävle 2020-03-25



*Daniel Stenbeck*



*Karl Erik Salander*





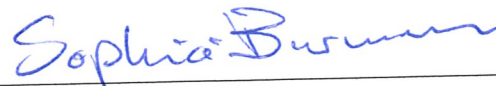
**Styrelsens underskrifter**

Gävle 2020-03-25

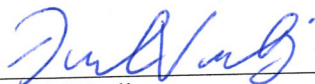
Ort och datum



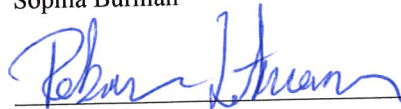
Pär Jonsson



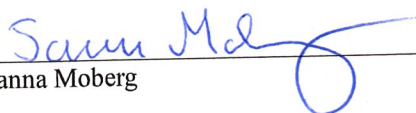
Sophia Burman



Daniel Norling

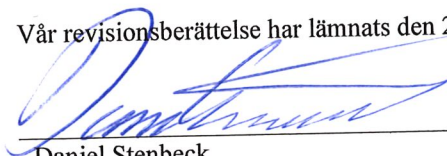


Robin Löfman

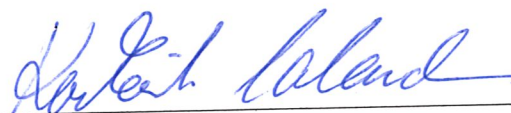


Sanna Moberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-03-25



Daniel Stenbeck  
Förtroendevald revisor



Karl-Erik Salander  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## 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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## 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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## 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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **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**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

### **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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **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 eller andelstal 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.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



# 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.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





