

---

# Årsredovisning

---

**BRF ADELSKLUBBEN 3**  
**1/1 2012 - 31/12 2012**  
**Org nr 785000-0022**

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





## Dagordning-Verksamhetsåret 2012.

---

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 styrelseordförande för en period av 2 år.
15. Val av styrelseledamot för en period av 2 år och fyllnadsval av 1 st. ledamot på 1 år samt val av 1 st. styrelsesuppleant för en period av 2 år.
16. Val av 2 st. revisorer samt 2 st. revisorssuppleanter för en period av 1 år.
17. Val av valberedning, 2 st. för en period av 1 år.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
19. Stämmans avslutande.

---

# Innehållsförtecknin

Förvaltningsberättelse	
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF ADELSKLUBBEN 3  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-  
31.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Pär Jonsson	Ordförande	Stämman
Ing-Britt Lindberg	Vice ordförande	Stämman
May-Louise Pålsson	Avgått	Stämman
Robin Wahlman	Ledamot	Stämman
		Stämman

### Styrelsesuppleanter

Alexander Nyberg		Stämman
------------------	--	---------

I tur att avgå är ledamöterna Pär Jonsson, Ing-Britt Lindberg samt suppleanten Alexander Nyberg

### Ordinarie revisorer

Daniel Stenbeck	Revisor	Stämman
Karl-Erik Salander	Revisor	Stämman

### Revisorssuppleanter

Lena Modin		Stämman
Lennart Österberg		Stämman

### Valberedning

Jukka Lavikkala	Valberedning	Stämman
Monika Andersson	Valberedning	Stämman

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av ordförande, vice ordförande var för sig.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Väster 21:3 i Gävle kommun med därpå uppförda vinkelbyggnad med 51 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Hantverkargatan 6 och Byggmästargatan 14 i Gävle.

### Lägenhetsfördelning:

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

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	11	12

Total bostadsarea:	2 733 kvm
Total lokalarea:	195 kvm

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.  
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 59 828 kr och planerat underhåll för 860 754 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov gällande isolering vind för en förbättrad boendemiljö och sänkt energiförbrukning. Styrelsen kommer även att titta på olika lösningar gällande balkonger. Projektet kommer att genomföras genom dialog och möten med medlemmarna. Avsättning till underhållsfonden görs enligt plan med 141 000 kr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Adelskällaren	2010
Daloc säkerhetsdörrar	2012
Nytt låssystem i hela fastigheten	2012
Postboxar	2012

### Miljö

Den lagstadgade energideklarationen har utförts 2008

Dessutom har föreningen beslutat sig för att genomföra den obligatoriska ventilationskontrollen OVK skall genomföras under 2013. Kontroll och ev. isolera vind.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

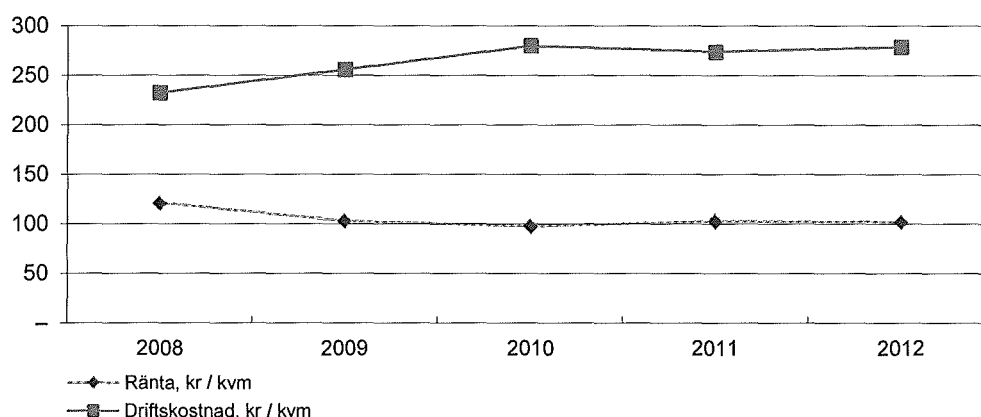
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 11 juni 2012. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 55 (2012-12-31)

## Ekonomi

### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Adelsklubben 3 stadgar är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	1 838	1 829	1 746	1 745	1 552
Årets resultat	- 634	189	- 216	77	- 53
Resultat efter fondförändringar	86	84	- 24	18	35
Balansomslutning	10 415	10 165	10 286	10 670	11 997
Soliditet %	14%	21%	19%	20%	18%
Likviditet %	181%	143%	99%	140%	118%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	648	635	616	616	555
Driftskostnad, kr / kvm	278	274	280	256	232
Ränta, kr / kvm	102	103	98	103	121
Underhållsfond, kr / kvm	134	380	344	410	389
Lån, kr / kvm	2 889	2 632	2 707	2 782	2 857

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter fr.o.m. 1 jan 2013. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 648 kr/kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

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

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	641 191
Årets resultat före fondförändring	-634 014
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-141 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	860 754
Summa överskott	<u>726 931</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	726 931

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 834 481	1 800 082
Övriga förvaltningsintäkter	2	3 345	28 898
		<u>1 837 826</u>	<u>1 828 980</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 59 828	- 57 275
Planerat underhåll	4	- 860 754	- 35 448
Fastighetsavgift/skatt		- 73 335	- 70 122
Driftskostnader	5	- 815 249	- 801 414
Övriga kostnader	6	- 4 028	- 4 034
Personalkostnader	7	- 65 497	- 58 412
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 318 259	- 315 997
		<u>-2 196 950</u>	<u>-1 342 701</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 359 124</b>	<b>486 279</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	9	22 998	3 528
Räntekostnader och liknande poster	10	- 297 888	- 300 465
		<u>- 274 890</u>	<u>- 296 937</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 634 014</b>	<b>189 342</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 634 014</b>	<b>189 342</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 141 000	- 141 000
Ianspråktagande av underhållsfond		860 754	35 448
Förändring av underhållsfond		<u>719 754</u>	<u>- 105 552</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>85 740</b>	<b>83 790</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	8 967 664	9 263 368
Inventarier, verktyg och installationer	12	109 942	83 184
		<u>9 077 606</u>	<u>9 346 552</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 077 606</b>	<b>9 346 552</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		0	1 866
Övriga fordringar		35 222	35 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	79 521	37 257
		<u>114 743</u>	<u>74 135</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		300 000	200 000
Värdepapper	14	426 579	57 644
		<u>726 579</u>	<u>257 644</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		221	1 395
Bankmedel		41 404	241 349
Avräkning med Swedbank		454 694	243 445
		<u>496 318</u>	<u>486 189</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 337 640</b>	<b>817 968</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 415 246</b>	<b>10 164 520</b>

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		352 767	352 767
Underhållsfond		392 226	1 111 980
		<u>744 993</u>	<u>1 464 747</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		641 191	557 401
Årets resultat		- 634 014	189 342
Avsättning till underhållsfond		- 141 000	- 141 000
Ianspråktagande av underhållsfond		860 754	35 448
		<u>726 931</u>	<u>641 191</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 471 924</b>	<b>2 105 938</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	8 206 266	7 485 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		253 732	220 000
Leverantörsskulder		86 603	61 623
Skatteskulder		8 443	0
Medlemmarnas reparationsfond		80 451	86 485
Övriga kortfristiga skulder	17	95 136	6 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	212 692	198 674
		<u>737 057</u>	<u>573 582</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>8 943 323</b>	<b>8 058 582</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>10 415 246</u></b>	<b><u>10 164 520</u></b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		9 060 000	9 060 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## 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. 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.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till xxx kr.

## ”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## 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 planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## 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.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	75
Standardförbättringar	Rak	30, 50
Masakiner och inventarier	Rak	5, 10
Installationer	Rak	10

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 769 641	1 734 942
Hyror, garage	41 400	41 400
Hyror, p-platser	23 040	23 040
Hyror, övriga	400	700
	<u>1 834 481</u>	<u>1 800 082</u>

### Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	2 545	28 738
Inkassointäkter	800	160
	<u>3 345</u>	<u>28 898</u>

### Not 3 Reparationer

Bostäder	59 828	27 847
Vattenskador	0	21 028
Självrisk	0	8 400
	<u>59 828</u>	<u>57 275</u>

### Not 4 Planerat underhåll

Bostäder	860 754	35 448
Byte av lägenhetsdörrar	860 754	35 448

### Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	22 751	21 664
Arvode förvaltning	59 407	57 512
Kabel-TV	51 668	50 720
Juridiska kostnader	1 200	200
Övriga förvaltningskostnader	20 262	14 992
Skatt 2010-2011		
Fastighetsskötsel	62 645	62 480
Städ	43 614	42 680
Sotning	0	13 608
Snöröjning	6 393	39 710
Förbrukningsmateriel	24 787	6 185
Vatten	92 952	93 162
El	58 988	63 511
Uppvärmning	313 844	280 807
Sophantering	56 738	54 184

2012-12-31 2011-12-31

	815 249	801 414
<b>Not 6 Övriga kostnader</b>		

Kontorsmateriel	4 028	4 034
	4 028	4 034

<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
--------------------------------	--	--

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	44 000	42 000
Arvode vicevärd	4 000	0
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Utbildning, förtroendevalda	0	800
Summa	50 000	44 800
Sociala kostnader	15 497	13 612
	65 497	58 412

<b>Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
---	--	--

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	60 680	60 680
Avskrivning om- och tillbyggnader	235 024	235 024
Inventarier, verktyg och installationer	22 555	20 293
	318 259	315 997

<b>Not 9 Ränteintäkter och liknande poster</b>		
--	--	--

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	557	368
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	2 601	2 812
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	90	65
Övriga ränteintäkter	210	283
Övriga finansiella intäkter	19 540	0
	22 998	3 528

<b>Not 10 Räntekostnader och liknande poster</b>		
--	--	--

Räntekostnader, fastighetslån	297 527	300 465
Övriga finansiella kostnader	361	0
	297 888	300 465

<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
----------------------------------	--	--

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 455 762	3 455 762
Standardförbättringar	9 691 803	9 691 803
Summa anskaffningsvärden	13 147 565	13 147 565
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 060 105	-1 999 425
Standardförbättringar	-1 824 092	-1 589 068
	-3 884 197	-3 588 493

	2012-12-31	2011-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 60 680	- 60 680
Årets avskrivning standardförbättringar	- 235 024	- 235 024
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 179 901	-3 884 197
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 967 664	9 263 368
Varav		
Byggnader	1 334 977	1 395 657
Standardförbättringar	7 632 687	7 867 711
Taxeringsvärden		
bostäder	20 800 000	20 800 000
lokaler	372 000	372 000
Totalt taxeringsvärde	21 172 000	21 172 000
varav byggnader	15 968 000	15 968 000

#### **Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	153 525	153 525
Inventarier och verktyg	214 662	214 662
Installationer	97 956	97 956
	466 143	466 143
Årets anskaffningar		
Maskiner	49 313	0
	49 313	0
Summa anskaffningsvärden	515 456	466 143
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 72 612	- 57 259
Inventarier och verktyg	- 212 391	- 207 451
Installationer	- 97 956	- 97 956
	- 382 959	- 362 666
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 20 284	- 15 353
Inventarier och verktyg	- 2 271	- 4 940
	- 22 555	- 20 293
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 405 514	- 382 959
Restvärde enligt plan vid årets slut	109 942	83 184
Varav		
Maskiner	109 942	80 913
Inventarier och verktyg	0	2 271

#### **Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	13 299	12 917
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	41 850	0
Periodiserade kostnader månadsrapporter	682	939
Upplupna ränteintäkter	413	650
Förutbetalda försäkringspremier	23 277	22 751
	79 521	37 257

**Not 14 Värdepapper**

Värdepapper Nordea tega 10 (anskaffningsvärde)	426 579	57 644
	<u>426 579</u>	<u>57 644</u>

**Not 15 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat
Vid årets början	352 767	1 111 980	641 191
Avsättning till underhållsfond		141 000	- 141 000
Uttag ur underhållsfond		- 860 754	860 754
Årets resultat			- 634 014
Vid årets slut	<u>352 767</u>	<u>392 226</u>	<u>726 931</u>

**Not 16 Fastighetslån**

Fastighetslån	8 459 998	7 705 000
Avgår nästa års amortering	<u>- 253 732</u>	<u>- 220 000</u>
Skuld vid årets slut	<u>8 206 266</u>	<u>7 485 000</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,69%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,92%	2013-01-31	2 580 000		60 000	2 520 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,95%	2014-01-22		1 000 000	25 002	974 998
NORDEA HYPOTEK AB	2,99%	2013-01-31	2 550 000		60 000	2 490 000
NORDEA HYPOTEK AB	5,00%	2015-06-17	2 575 000		100 000	2 475 000
			<u>7 705 000</u>	<u>1 000 000</u>	<u>245 002</u>	<u>8 459 998</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 253 732 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 250 000 kr årligen.

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kunder	6 800	6 800
Avräkning LÅN	<u>88 336</u>	<u>0</u>
	<u>95 136</u>	<u>6 800</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	16 952	13 456
Upplupna elkostnader	5 492	5 023
Upplupna vattenavgifter	615	615
Upplupna värmekostnader	41 502	31 899
Upplupna kostnader för renhållning	577	1 197
Upplupna revisionsarvoden	2 000	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 150	0
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>142 404</u>	<u>144 484</u>
	<u>212 692</u>	<u>198 674</u>

Gävle 2013 - 03 - 13



Pär Jonsson



Ing-Britt Lindberg



Robin Wahlman



Alexander Nyberg (suppleant)

Vår revisionsberättelse har lämnats den



Daniel Stenbeck  
Revisor



Karl-Erik Salander  
Revisor



# Revisionsberättelse.

Undertecknade valda revisorer får härmed avge berättelse över verkställd granskning av BRF Adelsklubbens 3 räkenskaper för år 2012.

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 2012-03-10



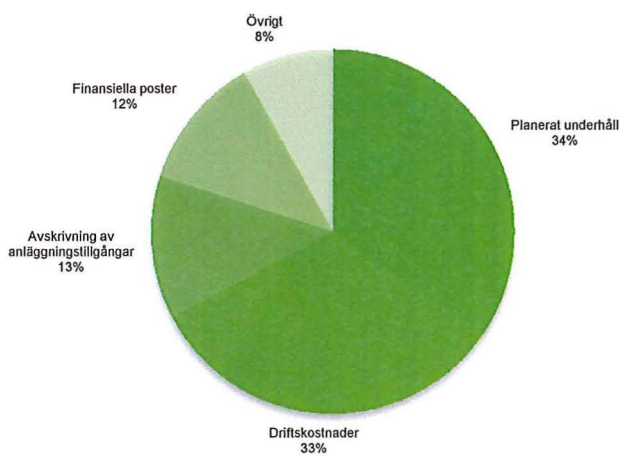
*Daniel Stenbeck*



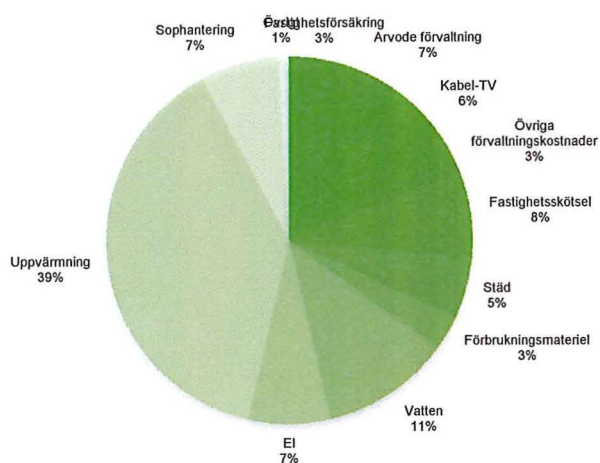
*Karl Erik Salander*

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	59 828	57 275
Planerat underhåll	860 754	35 448
Fastighetsavgift/skatt	73 335	70 122
Driftskostnader	815 249	801 414
Övriga kostnader	4 028	4 034
Personalkostnader	65 497	58 412
Avskrivning av anläggningstillgångar	318 259	315 997
Finansiella poster	297 888	300 465
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 494 838</b>	<b>1 643 166</b>



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	22 751	21 664
Arvode förvaltning	59 407	57 512
Kabel-TV	51 668	50 720
Juridiska kostnader	1 200	200
Övriga förvaltningskostnader	20 262	14 992
Fastighetsskötsel	62 645	62 480
Städ	43 614	42 680
Sotning	0	13 608
Snöröjning	6 393	39 710
Förbrukningsmateriel	24 787	6 185
Vatten	92 952	93 162
El	58 988	63 511
Uppvärmning	313 844	280 807
Sophantering	56 738	54 184
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>815 249</b>	<b>801 414</b>



# 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 finansieras (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.

## 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.

## 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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.