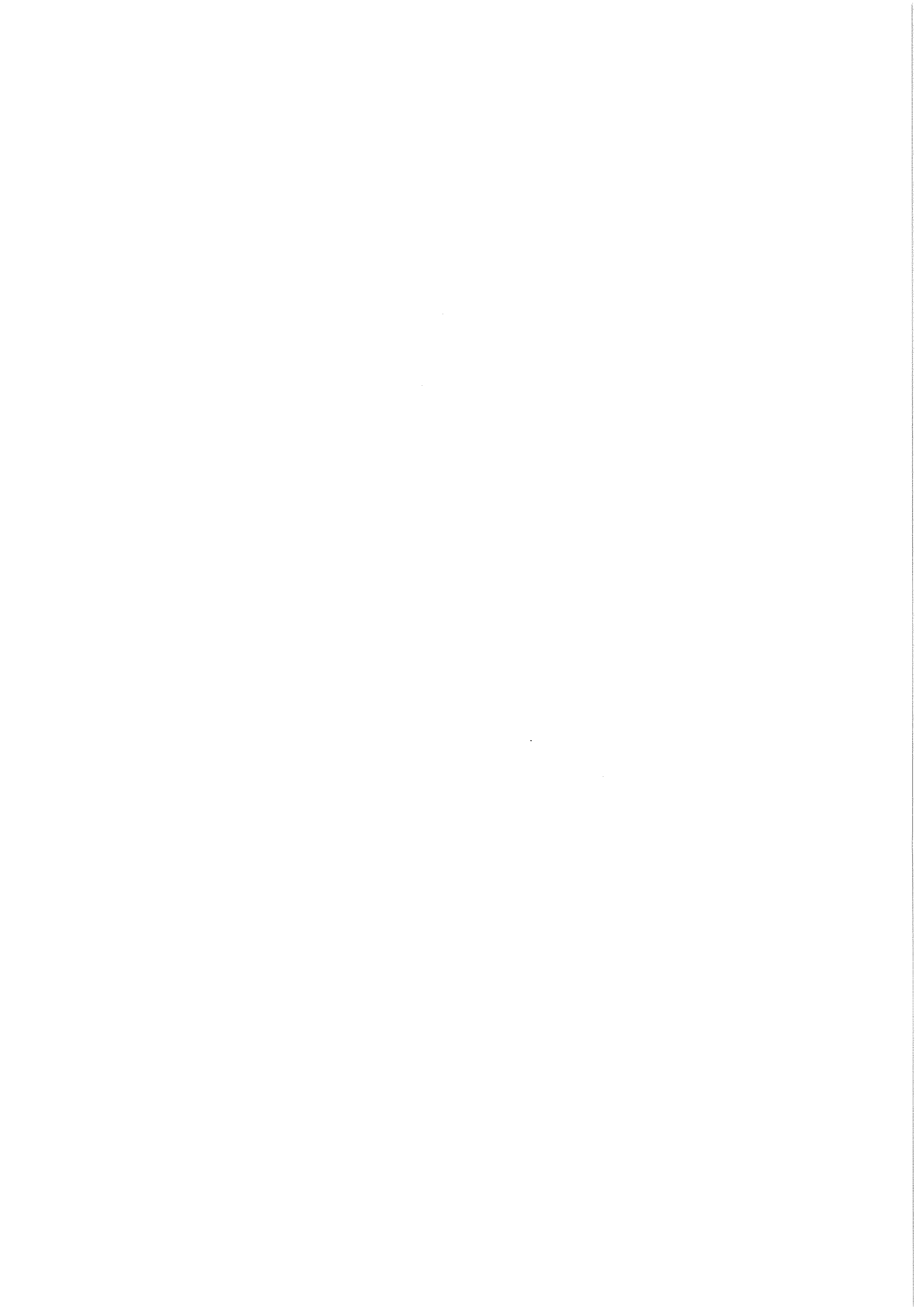

Årsredovisning

BRF ADELSKLUBBEN 3
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 785000-0022

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







Dagordning-Verksamhetsåret 2013.

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,
fyllnadsval av en styrelsesuppleant för en period av 1 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
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
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Pär Jonsson	Ordförande	Stämman
Robin Wahlman	Vice ordförande	Stämman
Kristoffer Edvardson	Sekreterare	Stämman
Alexander Nyberg	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Sophia Burman		Stämman
---------------	--	---------

I tur att avgå är ledamöterna Kristoffersson Edvardson och Alexander Nyberg (flyttar 140425)

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 samt var för sig av Pär Sigvard Jonsson och Robin Wahlman

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2 rok v	2 rok	3 rok
1	4	85	29	12

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	11	12

Total bostadsarea:

2 733 kvm

Total lokalarea:

195 kvm

Årets taxeringsvärde	22 824 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 172 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrades i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 88 086 kr och planerat underhåll för 99 874 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) visar på ett underhållsbehov på 365 000 kr för de närmaste 3 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt plan med 180 000 kr. En ny underhållsplan är upprättad 2013-11-13 av Kenneth Johansson, Riksbyggen.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Adelskällaren	2010
Daloc Säkerhetsdörrar	2012
Nytt låssystem hela fastigheten	2012
Postboxar	2012
Renovering fastsockel	2013
Isolering vind	2013
Justering fönster balkongdörrar	2013

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte belysning trapphus	2 014	Ledbelysning

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Miljö

Den lagstegade energideklarationen har utförts.
Obligatorisk ventilationskontroll är utförd.
Isolering av vind har gjorts
Sensorer för belysning ä monterade.
Byte av trapphusbelysning (Led-lampor) kommer att utföras under 2014.

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 april 2014. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

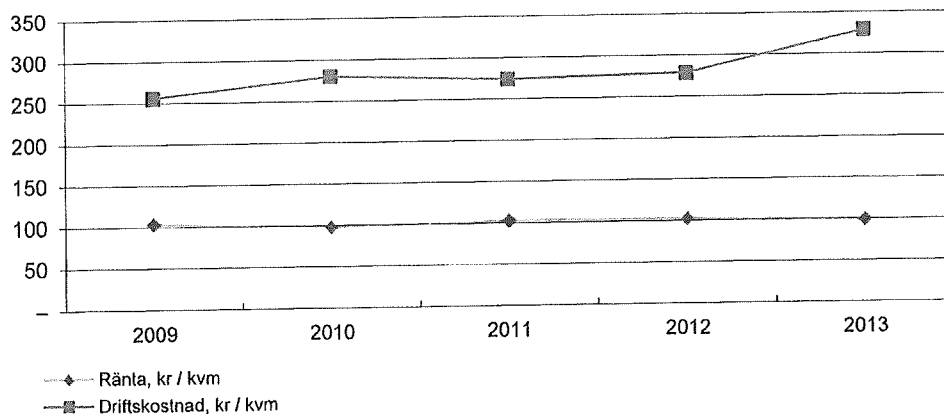
Antal medlemmar: 55 (2013-12-31)

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. driftskostnader ökat samt avsättning UH-fond är högre.

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.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	1 888	1 838	1 829	1 746	1 745
Årets resultat	- 21	- 634	189	- 216	77
Resultat efter fondförändringar	- 101	86	84	- 24	18
Soliditet %	14%	14%	21%	19%	20%
Likviditet %	180%	181%	143%	93%	140%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	667	647	635	616	616
Driftskostnad, kr / kvm	328	278	274	280	256
Ränta, kr / kvm	99	102	103	98	103
Underhållsfond, kr / kvm	161	134	380	344	410
Lån, kr / kvm	2 803	2 889	2 632	2 707	2 782

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 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för 2014 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter 2014. Garage resp. p-platser kommer att höjas med 50 resp. 40 kr fr.o.m. 1 april 2014.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

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

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	726 931
Årets resultat före fondförändring	-20 759
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-180 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	99 874
Summa överskott	<u>626 046</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	626 046

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 887 770	1 834 481
Övriga förvaltningsintäkter	2	180	3 345
		<u>1 887 950</u>	<u>1 837 826</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 88 086	- 59 828
Planerat underhåll	3	- 99 874	- 860 754
Fastighetsavgift/skatt		- 65 950	- 73 335
Driftkostnader	4	- 961 770	- 815 249
Övriga kostnader	5	- 14 382	- 4 028
Personalkostnader	6	- 65 497	- 65 497
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 327 612	- 318 259
		<u>-1 623 171</u>	<u>-2 196 950</u>
Rörelseresultat		264 778	- 359 124
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	8	4 090	22 998
Räntekostnader och liknande poster	9	- 289 628	- 297 888
		<u>- 285 538</u>	<u>- 274 890</u>
Resultat efter finansiella poster		- 20 759	- 634 014
Årets resultat		- 20 759	- 634 014
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 180 000	- 141 000
Ianspråktagande av underhållsfond		99 874	860 754
Resultat efter fondförändring		- 100 885	85 740

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	8 823 211	8 967 664
Inventarier, verktyg och installationer	11	89 658	109 942
		<u>8 912 869</u>	<u>9 077 606</u>
Summa anläggningstillgångar		8 912 869	9 077 606
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		352	–
Övriga fordringar		35 420	35 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	64 145	79 521
		<u>99 917</u>	<u>114 743</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		–	300 000
Värdepapper	13	546 579	426 579
		<u>546 579</u>	<u>726 579</u>
Kassa och bank			
Handkassa		1 221	221
Bankmedel		17 673	41 404
Avräkning med Swedbank		444 591	454 694
		<u>463 486</u>	<u>496 318</u>
Summa omsättningstillgångar		1 109 982	1 337 640
SUMMA TILLGÅNGAR		10 022 851	10 415 246

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		352 767	352 767
Underhållsfond		472 352	392 226
		<u>825 119</u>	<u>744 993</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		726 931	641 191
Årets resultat		- 20 759	- 634 014
Avsättning till underhållsfond		- 180 000	- 141 000
Ianspråktagande av underhållsfond		99 874	860 754
		<u>626 046</u>	<u>726 931</u>
Summa eget kapital		1 451 164	1 471 924
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	7 953 326	8 206 266
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	15	253 336	253 732
Leverantörsskulder		91 833	86 603
Skatteskulder		—	8 443
Medlemmarnas reparationsfonder		66 046	80 451
Övriga kortfristiga skulder	16	7 400	95 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	199 745	212 692
		<u>618 360</u>	<u>737 057</u>
Summa skulder		8 571 686	8 943 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 022 851	10 415 246
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		9 060 000	9 060 000
Ansvarsförbindelser		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 ränteutgifter 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.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075 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 informativitet och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig 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 det 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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	75
Standardförbättringar	Rak	30, 50
Maskiner och inventarier	Rak	5, 10
Installationer	Rak	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 822 730	1 769 641
Hyror, garage	41 400	41 400
Hyror, p-platser	23 040	23 040
Hyror, övriga	600	400
	<u>1 887 770</u>	<u>1 834 481</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	–	2 545
Inkassointäkter	180	800
	<u>180</u>	<u>3 345</u>

Not 3 Planerat underhåll

Bostäder		<u>99 874</u>	<u>860 754</u>
		99 874	860 754
<i>Sweco-Theorells (Ovk beskitning)</i>	<i>2 813 kr</i>		
<i>Valbo Fasad (sockelrenovering)</i>	<i>66 250 kr</i>		
<i>Källbergs Bygg (fönster, balkongd.)</i>	<i>30 811 kr</i>		

Not 4 Driftkostnader

Företagsförsäkring	23 277	22 751
Förvaltningsarvode	83 300	59 407
Kabel-TV	53 203	51 668
IT-kostnader	111 600	–
Juridiska kostnader	225	1 200
Övriga förvaltningskostnader	12 265	20 262
Fastighetsskötsel	107 896	62 645
Städning gemensamma utrymmen	–	43 614
Snö- och halkbekämpning	25 618	6 393
Förbrukningsmateriel	13 284	24 787
Vatten	97 102	92 952
El	62 357	58 988
Uppvärmning	319 842	313 844
Sophantering och återvinning	51 802	56 738
	<u>961 770</u>	<u>815 249</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 5 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	5 942	4 028
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	–
Köpta tjänster	8 438	–
	<u>14 382</u>	<u>4 028</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	46 000	44 000
Styrelsearvode	4 000	4 000
Arvode vicevärd	–	2 000
Föreningsvald revisor	–	–
Summa	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Sociala kostnader	15 497	15 497
	<u>65 497</u>	<u>65 497</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	60 680	60 680
Avskrivning om- och tillbyggnader	246 648	235 024
Inventarier, verktyg och installationer	20 284	22 555
	<u>327 612</u>	<u>318 259</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	360	557
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	3 522	2 601
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	90
Övriga ränteintäkter	209	210
Övriga finansiella intäkter	–	19 540
	<u>4 090</u>	<u>22 998</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	289 628	297 527
Övriga finansiella kostnader	–	361
	<u>289 628</u>	<u>297 888</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 455 762	3 455 762
Standardförbättringar	9 691 803	9 691 803
	<u>13 147 565</u>	<u>13 147 565</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar (isolering vind + sensorer)	162 875	–
	<u>162 875</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>13 310 440</u>	<u>13 147 565</u>

2013-12-31 2012-12-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 120 785	-2 060 105
Standardförbättringar	-2 059 116	-1 824 092
	<u>-4 179 901</u>	<u>-3 884 197</u>

Årets avskrivning byggnader	- 60 680	- 60 680
Årets avskrivning standardförbättringar	- 246 648	- 235 024
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-4 487 229</u>	<u>-4 179 901</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut 8 823 211 8 967 664

Varav		
Byggnader	1 274 297	1 334 977
Standardförbättringar	7 548 914	7 632 687

Taxeringsvärden		
bostäder	22 400 000	20 800 000
lokaler	424 000	372 000
Totalt taxeringsvärde	<u>22 824 000</u>	<u>21 172 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	202 838	153 525
Inventarier och verktyg	214 662	214 662
Installationer	97 956	97 956
	<u>515 456</u>	<u>466 143</u>

Årets anskaffningar		
Maskiner	-	49 313
	<u>-</u>	<u>49 313</u>

Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	- 145 746	-
	<u>- 145 746</u>	<u>-</u>

Summa anskaffningsvärden 369 710 515 456

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner	- 92 896	- 72 612
Inventarier och verktyg	- 68 916	- 212 391
Installationer	- 97 956	- 97 956
	<u>- 259 768</u>	<u>- 382 959</u>

Årets avskrivningar		
Maskiner	- 20 284	- 20 284
Inventarier och verktyg	-	- 2 271
	<u>- 20 284</u>	<u>- 22 555</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan - 280 052 - 405 514

Restvärde enligt plan vid årets slut 89 658 109 942

Varav		
Maskiner	89 658	109 942
Inventarier och verktyg	-	-

2013-12-31 2012-12-31

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	413
Förutbetalda försäkringspremier	25 440	23 277
Förutbetald vattenavgift	601	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 591	13 299
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	23 250	41 850
Övriga periodiserade kostnader	1 263	682
	<u>64 145</u>	<u>79 521</u>

Not 13 Värdepapper

Värdepapper (anskaffningsvärde)	<u>546 579</u>	<u>426 579</u>
	546 579	426 579

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	352 767	392 226	1 360 945	- 634 014
Disposition enl årsstämmbeslut			- 634 014	634 014
Avsättning till underhållsfond		180 000	- 180 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 99 874	99 874	
Årets resultat				- 20 759
Vid årets slut	<u>352 767</u>	<u>472 352</u>	<u>646 805</u>	<u>- 20 759</u>

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	8 206 662	8 459 998
Avgår nästa års amortering	- 253 336	- 253 732
Skuld vid årets slut	<u>7 953 326</u>	<u>8 206 266</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,48%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,92%	2013-01-31	2 520 000		60 000	2 460 000
NORDEA HYPOTEK AB	2,95%	2014-01-22	974 998		33 336	941 662
NORDEA HYPOTEK AB	2,99%	2013-01-31	2 490 000		60 000	2 430 000
NORDEA HYPOTEK AB	5,00%	2015-06-17	2 475 000		100 000	2 375 000
			<u>8 459 998</u>		<u>253 336</u>	<u>8 206 662</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 253 336 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

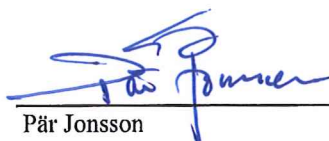
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder (depositionsavgifter)	7 400	6 800
Avräkning LÅN	–	88 336
	<u>7 400</u>	<u>95 136</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	16 233	16 952
Upplupna elkostnader	5 310	5 492
Upplupna vattenavgifter	–	615
Upplupna värmekostnader	33 687	41 502
Upplupna kostnader för renhållning	1 199	577
Upplupna revisionsarvoden	2 000	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	3 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	141 316	142 404
	<u>199 745</u>	<u>212 692</u>

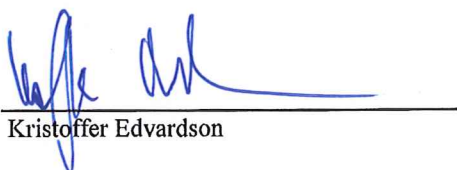
Gävle 2014 - 04 - 15



Pär Jonsson



Robin Wahlman




Kristoffer Edvardson



Alexander Nyberg

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 2013.

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

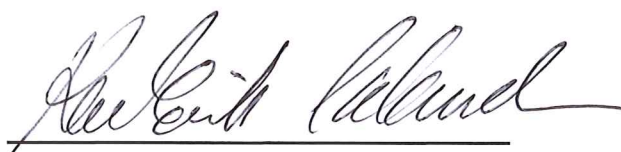
Att resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar

Gävle 2013-04-28



Daniel Stenbeck



Karl Erik Salander

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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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.

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.

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.

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

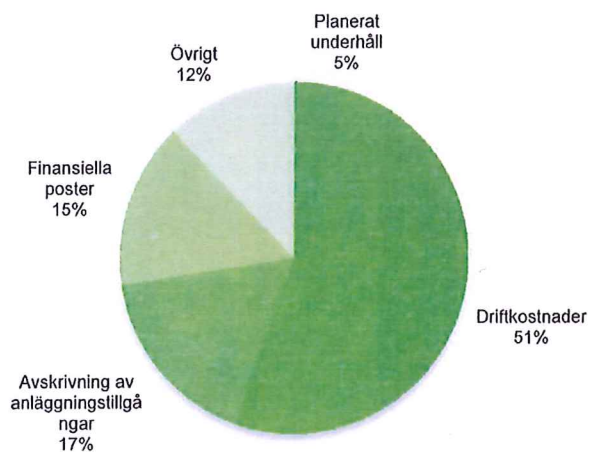
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	88 086	59 828
Planerat underhåll	99 874	860 754
Fastighetsavgift/skatt	65 950	73 335
Driftkostnader	961 770	815 249
Övriga kostnader	14 382	4 028
Personalkostnader	65 497	65 497
Avskrivning av anläggningstillgångar	327 612	318 259
Finansiella poster	289 628	297 888
Summa kostnader	1 912 799	2 494 838



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	23 277	22 751
Förvaltningsarvode	83 300	59 407
Kabel-TV	53 203	51 668
IT-kostnader	111 600	0
Juridiska kostnader	225	1 200
Övriga förvaltningskostnader	12 265	20 262
Fastighetsskötsel	107 896	62 645
Städning gemensamma utrymmen	0	43 614
Snö- och halkbekämpning	25 618	6 393
Förbrukningsmateriel	13 284	24 787
Vatten	97 102	92 952
EI	62 357	58 988
Uppvärmning	319 842	313 844
Sophantering och återvinning	51 802	56 738
Summa driftkostnader	961 770	815 249

