
Årsredovisning

BRF ADELSKLUBBEN 3
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 785000-0022

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



Att bo i bostadsrätt

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 på 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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats 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 styrelsen 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, fastighetsservice 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.



Dagordning-Verksamhetsåret 2014.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

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

Lägenhetsfördelning:

1 r+pentry	1 rokv	2 rokv	2 rok	3 rok
1	4	5	29	12

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	11	12

Total bostadsarea: 2 733 m²

Total lokalarea: 195 m²

Årets taxeringsvärde 22 824 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 22 824 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 667 kr/m²/år.

Hyra för garage och p-platser höjdes 1 april 2014 med 50 kr resp. 40 kr.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 26 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 15 november 2013 och visar på ett underhållsbehov på 884 tkr per år för de närmaste 3 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt plan med 180 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Daloc säkerhetsdörrar	2012
Nytt låssystem hela fastigheten	2012
Postboxar	2012
Renovering fastsockel	2012
Justering fönster balkonger	2012

Årets utförda underhåll

Byte belysning trapphus	Aktiveras avskrivning 10 år.
-------------------------	------------------------------

Planerat underhåll	År
Spolning samtliga stammar kök, badrum	2015
Nya armaturer LED källargångar	2015
Projektering, planering inför	2015

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

Efter den senaste stämman 2014-05-21 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Pär Jonsson	Ordförande	Stämman	
Robin Wahlman	Vice ordförande	Stämman	
Kristoffer Edvardson	Sekreterare	Stämman	
Sophia Burman	Ledamot	Stämman	
Styrelsesuppleanter			
Carl Johan Ottekrall		Stämman	

I tur att avgå är ledamöterna Pär Jonsson, Sophia Burman samt suppleanten Carl Johan Ottekrall.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Karl-Erik Salander	Revisor	Stämman	
Daniel Stenbeck	Revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Lena Modin		Stämman	
Lennart Österberg		Stämman	
Valberedning			
Jukka Lavikkala	Valberedning	Stämman	
Monika Andersson	Valberedning	Stämman	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. att driftkostnader och utgiftsräntor minskat. Se nedan diagram.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats p.g.a lägre kostnader (drift och räntor)

Den lagstegade energideklarationen är utförd.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Dessutom har föreningen beslutat sig för att genomföra byte energisåla armaturer/ lampor i källargångar.

I resultatet ingår avskrivningar med 328 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 614 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

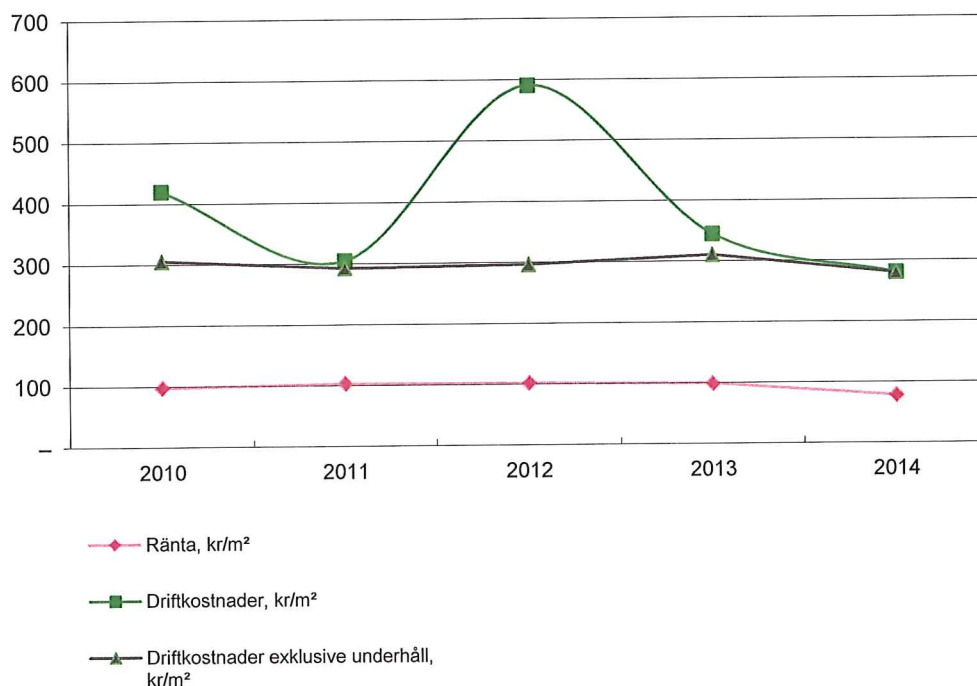
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

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

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 898	1 888	1 834	1 800	1 746
Resultat efter finansiella poster	287	- 21	- 634	189	- 206
Resultat före avskrivningar	614	307	- 316	505	112
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	61	61	48	48	48
Balansomslutning	10 041	10 023	10 415	10 165	10 251
Kassaflöde, indirekt metod	295	- 67	479	225	- 962
Soliditet	17%	14%	14%	21%	19%
Likviditet	252%	180%	181%	143%	93%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	667	667	647	635	616
Driftkostnader, kr/m ²	280	344	590	305	419
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	280	310	296	292	305
Ränta, kr/m ²	78	99	102	103	98
Underhållsfond, kr/m ²	223	161	134	380	344
Lån, kr/m ²	2 718	2 803	2 889	2 632	2 707

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	626 046
Årets resultat före fondförändring	286 522
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-180 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa överskott	732 568

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	732 568

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 897 720	1 887 770
Övriga rörelseintäkter	2	4 183	180
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>1 901 903</u>	<u>1 887 950</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 818 529	-1 008 291
Fastighetsadministration	4	- 175 283	- 221 772
Personalkostnader	5	- 65 497	- 65 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 327 612	- 327 612
Summa rörelsekostnader		<u>-1 386 921</u>	<u>-1 623 171</u>
Rörelseresultat		514 982	264 778
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	383	4 090
Räntekostnader och liknande poster	7	- 228 843	- 289 628
Summa finansiella poster		<u>- 228 460</u>	<u>- 285 538</u>
Resultat efter finansiella poster		286 522	- 20 759
Årets resultat		<u>286 522</u>	<u>- 20 759</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	8 560 976	8 823 211
Inventarier, verktyg och installationer	9	69 374	89 658
Summa anläggningstillgångar		8 630 350	8 912 869
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	42 235	35 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	63 793	64 145
Summa kortfristiga fordringar		106 028	99 917
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 086 579	546 579
Summa kortfristiga placeringar		1 086 579	546 579
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	218 144	463 486
Summa kassa och bank		218 144	463 486
Summa omsättningstillgångar		1 410 752	1 109 982
SUMMA TILLGÅNGAR		10 041 102	10 022 851

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		352 767	352 767
Fond för yttre underhåll		652 352	472 352
Summa bundet eget kapital		<u>1 005 119</u>	<u>825 119</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		446 046	646 805
Årets resultat		286 522	- 20 759
Summa fritt eget kapital		<u>732 568</u>	<u>626 046</u>
Summa eget kapital		<u>1 737 687</u>	<u>1 451 164</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	7 743 770	7 953 326
Summa långfristiga skulder		<u>7 743 770</u>	<u>7 953 326</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	214 738	253 336
Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäst		7 600	7 400
Leverantörsskulder		67 813	91 833
Övriga kortfristiga skulder		62 170	66 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	207 325	199 745
Summa kortfristiga skulder		<u>559 646</u>	<u>618 360</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 041 102</u>	<u>10 022 851</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		9 060 000	9 060 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter			
Summa ställda säkerheter		<u>9 060 000</u>	<u>9 060 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser		0	0

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 822 730	1 822 730
Hyrer, garage	46 350	41 400
Hyrer, p-platser	27 640	23 040
Hyrer, övriga	1 000	600
	<u>1 897 720</u>	<u>1 887 770</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

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

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	26 203	88 086
Underhåll	–	99 874
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	66 307	65 950
Försäkringspremier	25 440	23 277
Kabel- och digital-TV	54 364	53 203
Fastighetsskötsel	66 447	107 896
Städning gemensamma utrymmen	44 240	–
Snö- och halkbekämpning	2 981	25 618
Förbrukningsmateriel	16 117	13 284
Vatten	97 982	97 102
El	51 347	62 357
Uppvärmning	308 505	319 842
Sophantering och återvinning	58 596	51 802
	<u>818 529</u>	<u>1 008 291</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	61 665	83 300
Bredband	93 031	111 600
Juridiska kostnader	225	225
Övriga förvaltningskostnader	15 577	12 265
Kontorsmateriel	4 085	5 942
Telefon och porto	700	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	2
Köpta tjänster	–	8 438
	<u>175 283</u>	<u>221 772</u>

Not 5 Personalkostnader

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

Medelantalet anställda har under året varit X personer varav män X respektive kvinnor X.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	348	360
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	18	3 522
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	–
Övriga ränteintäkter	–	209
	383	4 090

Not 7 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	228 843	289 628
	228 843	289 628

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 455 762	3 455 762
Standardförbättringar	9 854 678	9 691 803
	13 310 440	13 147 565
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	45 093	162 875
	45 093	162 875
Summa anskaffningsvärden	13 355 533	13 310 440
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 181 465	-2 120 785
Standardförbättringar	-2 305 764	-2 059 116
	-4 487 229	-4 179 901
Årets avskrivning byggnader	- 60 680	- 60 680
Årets avskrivning standardförbättringar	- 246 648	- 246 648
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 794 557	-4 487 229

	2014-12-31	2013-12-31
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 560 976	8 823 211
Varav		
Byggnader	1 213 617	1 274 297
Standardförbättringar	7 347 359	7 548 914
Taxeringsvärden		
bostäder	22 400 000	22 400 000
lokaler	424 000	424 000
Totalt taxeringsvärde	22 824 000	22 824 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	202 838	202 838
Inventarier och verktyg	214 662	214 662
Installationer	97 956	97 956
	515 456	515 456
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	–	- 145 746
	–	- 145 746
Summa anskaffningsvärden	515 456	369 710
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 113 180	- 92 896
Inventarier och verktyg	- 214 662	- 68 916
Installationer	- 97 956	- 97 956
	- 425 798	- 259 768
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 20 284	- 20 284
	- 20 284	- 20 284
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 446 082	- 280 052
Restvärde enligt plan vid årets slut	69 374	89 658
Varav		
Maskiner	69 374	89 658

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar	7 635	352
Skattekonto	34 600	35 420
	42 235	35 772

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	18	–
Förutbetalda försäkringspremier	25 444	25 440
Förutbetald vattenavgift	–	601
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 754	13 591
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	23 281	23 250
Övriga periodiserade kostnader	1 296	1 263
	63 793	64 145

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	218	1 221
Bankmedel	20 515	17 673
Förvaltningskonto i Swedbank	197 412	444 591
	<u>218 144</u>	<u>463 486</u>

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	352 767	472 352	646 805	- 20 759
Disposition enl årsstämmbeslut				- 20 759	20 759
Avsättning till underhållsfond			180 000	- 180 000	
Årets resultat					<u>286 522</u>
Vid årets slut	–	352 767	652 352	446 046	286 522

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	7 958 508	8 206 662
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 214 738	- 253 336
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>7 743 770</u>	<u>7 953 326</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	2,18%	Inlöst	2 430 000		2 430 000	
NORDEA HYPOTEK AB	2,18%	inlöst	2 460 000		2 460 000	
NORDEA HYPOTEK AB	2,20%	2014-01-22	941 662		8 334	
NORDEA HYPOTEK AB	5,00%	2015-06-17	2 375 000		100 000	2 275 000
STADSHYPOTEK AB (PU 1,79%)		2015-03-30		5 760 000	76 492	5 683 508
			8 206 662	5 760 000	5 074 826	7 958 508


Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 214 738 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 858 952 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 6 884 818 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Beviljad limit för kreditiv uppgår till: 9 060 000 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	16 956	16 233
Upplupna elkostnader	4 156	5 310
Upplupna värmekostnader	38 807	33 687
Upplupna kostnader för renhållning	1 386	1 199
Upplupna revisionsarvoden	2 000	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 657	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	136 363	141 316
	<u>207 325</u>	<u>199 745</u>

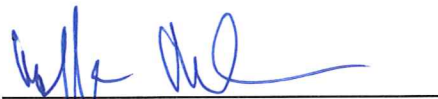
Gävle 2015- -



Pär Jonsson



Robin Wahlman




Kristoffer Edvardson

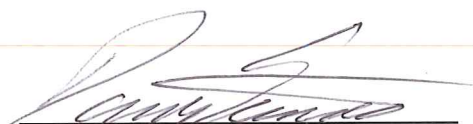


Sophia Burman

Vår revisionsberättelse har lämnats



Karl-Erik Salander
Revisor



Daniel Stenbeck
Revisor

Revisionsberättelse.

Undertecknade valda revisorer får härmed avge berättelse över verkställd granskning av BRF Adelsklubbens 3 räkenskaper för år 2014.

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.

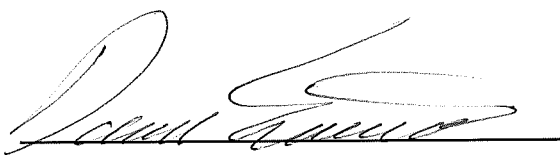
Vi tillstyrker därför

Att resultat och balansräkning fastställs

Att resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar

Gävle 2015-04-28



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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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

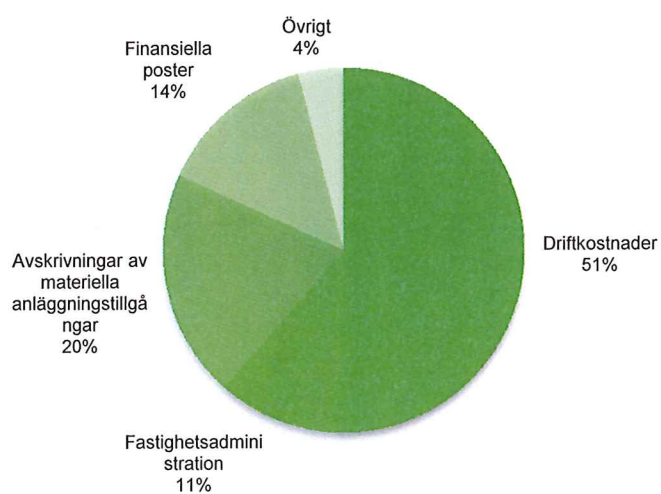
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

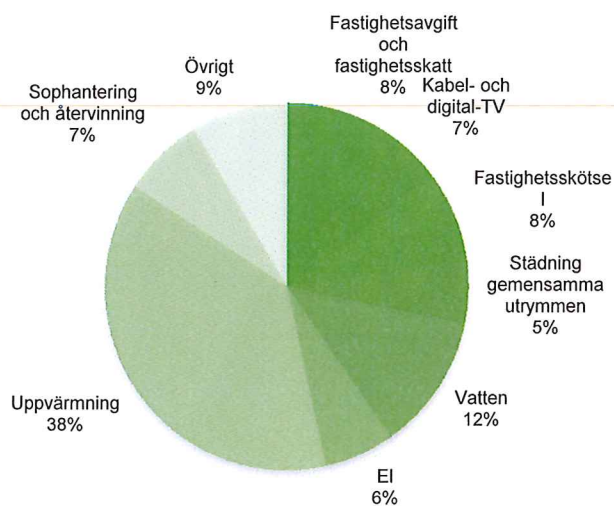
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	818 529	1 008 291
Fastighetsadministration	175 283	221 772
Personalkostnader	65 497	65 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	327 612	327 612
Finansiella poster	228 460	0
Summa kostnader	1 615 381	1 623 171



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	26 203	88 086
Underhåll	0	99 874
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	66 307	65 950
Försäkringspremier	25 440	23 277
Kabel- och digital-TV	54 364	53 203
Fastighetsskötsel	66 447	107 896
Städning gemensamma utrymmen	44 240	0
Snö- och halkbekämpning	2 981	25 618
Förbrukningsmateriel	16 117	13 284
Vatten	97 982	97 102
El	51 347	62 357
Uppvärmning	308 505	319 842
Sophantering och återvinning	58 596	51 802
Summa driftkostnader	818 529	1 008 291



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	2733	2733
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	10	32
Underhåll	0	37
Fastighetsavgift och fastighetskatt	24	24
Försäkringspremier	9	9
Kabel- och digital-TV	20	19
Fastighetskötsel	24	39
Städning gemensamma utrymmen	16	0
Snö- och halkbekämpning	1	9
Förbrukningsmateriel	6	5
Vatten	36	36
El	19	23
Uppvärmning	113	117
Sophantering och återvinning	21	19
Summa driftkostnader	299	369

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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se