

---

# Årsredovisning

**BRF ADELSKLUBBEN 3**  
1/1 2016 - 31/12 2016  
Org nr 785000-0022

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





## Dagordning-Verksamhetsåret 2016.

---

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.
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	6
Balansräkning	7
Noter	9
Ordlista	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF ADELSKLUBBEN 3  
för härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Gävle kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

#### Lägenhetsfördelning:

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

#### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	11	12

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

Årets taxeringsvärde 24 899 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 22 824 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

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

Efter den senaste stämman 2016-05-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av
Pär Jonsson	Ordförande	Stämman
Kristoffer Edvardson	Sekreterare	Stämman
Andreas Eriksson	Ledamot	Stämman
Sophia Burman	Ledamot	Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Pär Jonsson, Sophia Burman.

#### *Styrelsesuppleanter*

Lena Alberth		Stämman
--------------	--	---------

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### *Ordinarie revisorer*

Daniel Stenbeck	Revisor	Stämman
Karl-Erik Salander	Revisor	Stämman

##### *Revisorssuppleanter*

Lars Lindgren		Stämman
Lena Hernandez Modin		Stämman

##### *Valberedning*

Jukka Lavikkala	Valberedning	Stämman
Monika Andersson	Valberedning	Stämman

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 667 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 66 tkr och planerat underhåll för 65 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast november 2013. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt plan med 180 tkr

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

- Uppdatering av brandskyddet. Periodiserade brandskyddsronder kommer genomföras.
- Genomgång och underhåll av yttertak, byte av trasigt panntegel och plåtdetaljer. Målning kommer genomföras under våren 2017.
- Säkerhetsutrustningen för takarbeten har även inspekterats och godkänts.
- Planteringen på innergården har genomgått en total förnyelse omplantering av nya växter allt för att bidra till en trevligare och mer ombonad miljö.
- Bredbandet i fastigheten har uppgraderats i samarbete med Telia. Samtliga lägenheter är inkopplade med en gruppanslutning, 50–100/100 Mbit.
- Takfläktarna har fått en förstärkt isolering för att förhindra ljudstörningar till lägenheterna främst på övre plan i fastigheten.

### **Balkong**

Det stora och omfattande arbetet med balkongerna fortskrider alltså.

Nu har ett förslag till ritningar färdiga från våra arkitekter som förhoppningsvis skall möta kommunens omfattande krav på form, storlek, färg och funktion. Det finns omfattande restriktioner från kommunen, orsak att fastigheten är placerad på en prickad mark, det innebär att det finns stora restriktioner i alla planerade förändringar på fastighetens utsida. Just nu (2017) är vi i färd med att skriva fram en bygglovsansökan till Gävle kommun, en process som vi hoppas kunna vara behandlad och klar innan sommaren. Därefter så hoppas vi kunna starta en upphandlingsprocess på balkongbyten. Information till medlemmar och boende kommer givetvis att lämnas så fort vi kan efter kommunens beredning och förhoppningsvis godkännande i denna process.

### **Tidigare utfört underhåll .**

	<b>År</b>
Daloc säkerhetsdörrar	2012
Nytt låssystem hela fastigheten	2012
Postboxar	2012
Renovering fastighetssockel	2012
Justering fönsterbalkonger	2012
Underhållsspolning	2015
Balkongbesiktning	2015
Vattenmätarbyte	2015

### **Årets utförda underhåll**

	<b>Belopp tkr</b>
Plantering/mark innergården	65 tkr

**Årets resultat** är 43 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade finansiella kostnader.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 276% till 264%.

I resultatet ingår avskrivningar med 330 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 557 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer.

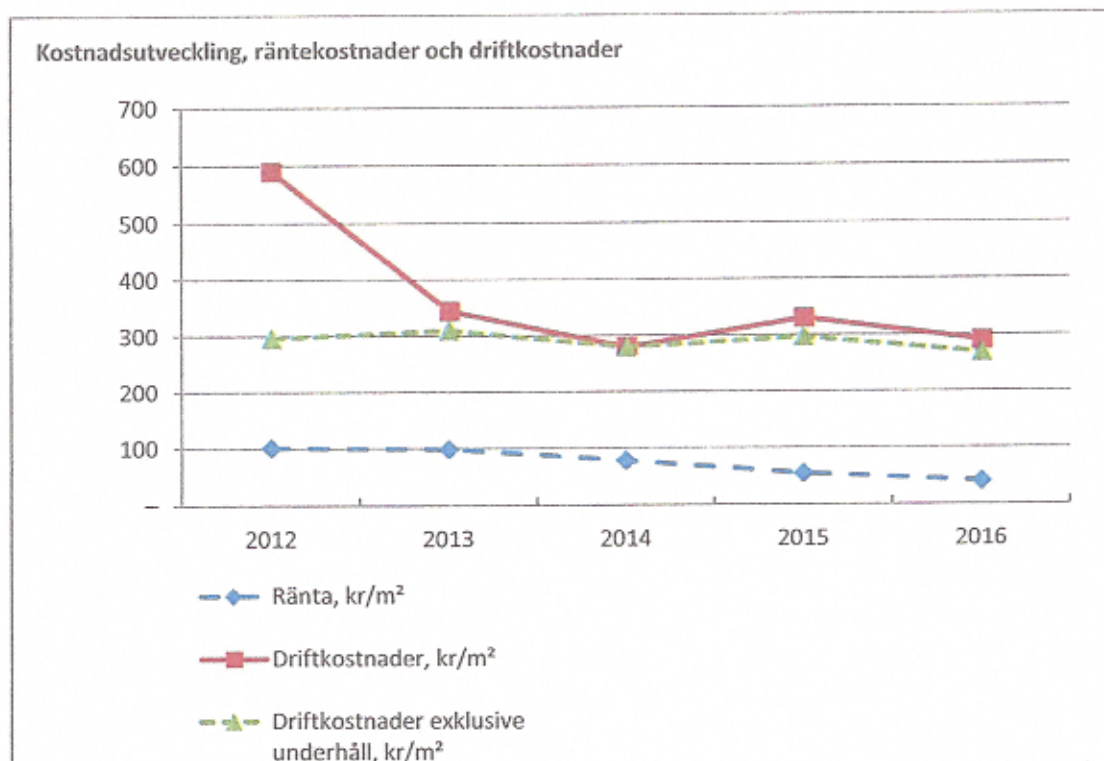
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

## **Flerårsöversikt**



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	1 900	1 900	1 898	1 888	1 834
Resultat efter finansiella poster	227	184	287	- 21	- 634
Resultat exklusive avskrivningar	557	520	614	307	- 316
Avsättning till underhållsfond kr/m²	61	61	61	61	48
Soliditet	21%	19%	17%	14%	14%
Likviditet	264%	276%	252%	180%	181%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	667	667	667	667	647
Driftkostnader, kr/m²	291	331	280	344	590
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	269	297	280	310	296
Ränta, kr/m²	41	55	78	99	102

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 lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	-	-	352 767	734 191	650 729	184 419
Disposition enl. årsstämmbeslut					184 419	- 184 419
Reservering underhållsfond				180 000	- 180 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 64 625	64 625	
Årets resultat						227 458
Vid årets slut	-	-	352 767	849 566	719 772	227 458

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	835 148
Årets resultat före fondförändring	227 458
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-180 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>64 625</u>
Summa överskott	947 230

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	947 230

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 900 330	1 899 530
Övriga rörelseintäkter		180	–
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<u>1 900 510</u>	<u>1 899 530</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	- 851 539	- 967 952
Övriga externa kostnader	4	- 308 491	- 185 868
Personalkostnader	5	- 64 243	- 65 498
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 329 623	- 335 223
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 553 895</u>	<u>-1 554 540</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>346 614</b>	<b>344 990</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	378	433
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 119 535	- 161 004
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>- 119 157</u>	<u>- 160 571</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>227 458</b>	<b>184 419</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>227 458</b></u>	<u><b>184 419</b></u>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	7 962 119	8 277 058
Inventarier, verktyg och installationer	9	34 406	49 090
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	10	222 248	–
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 218 773</b>	<b>8 326 148</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 218 773</b>	<b>8 326 148</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	11	39 402	41 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	40 417	62 731
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>79 819</b>	<b>103 910</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 266 579	1 026 579
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 266 579</b>	<b>1 026 579</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	514 063	552 495
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>514 063</b>	<b>552 495</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 860 461</b>	<b>1 682 985</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 079 234</b>	<b>10 009 133</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		352 767	352 767
Uppskrivningsfond	17	–	–
Underhållsfond		849 566	734 191
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 202 333</b>	<b>1 086 958</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		719 773	650 729
Årets resultat		227 458	184 419
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>947 230</b>	<b>835 148</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 149 563</b>	<b>1 922 105</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	7 224 556	7 477 540
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 224 556</b>	<b>7 477 540</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	252 984	252 984
Leverantörsskulder	16	94 297	82 902
Övriga skulder	17	60 963	69 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	296 871	203 631
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>705 115</b>	<b>609 487</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 079 234</b>	<b>10 009 133</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. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	75
Standargförbättringar	Linjär	30, 50
Installationer	Linjär	5, 10
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 822 730	1 822 730
Hyror, garage	48 000	48 000
Hyror, p-platser	28 800	28 800
Hyror, övriga	800	–
	<u>1 900 330</u>	<u>1 899 530</u>

## Not 3 Driftkostnader

Reparationer	66 166	33 240
Underhåll	64 625	98 161
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	69 658	67 633
Försäkringspremier	25 895	25 444
Kabel- och digital-TV	56 272	55 016
Fastighetskötsel	–	70 044
Systematiskt brandskyddsarbete	34 800	–
Städning gemensamma utrymmen	–	45 675
Sotning	–	14 783
Snö- och halkbekämpning	–	10 099
Förbrukningsmateriel	17 891	29 276
Vatten	83 731	103 650
El	44 874	42 074
Uppvärmning	326 284	315 205
Sophantering och återvinning	61 342	57 652
	<u>851 539</u>	<u>967 952</u>

## Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	–	64 817
Förvaltningsarvode	185 960	–
IT-kostnader	98 864	96 730
Juridiska kostnader	225	–
Övriga förvaltningskostnader	15 921	13 848
Kontorsmateriel	6 871	5 662
Telefon och porto	650	–
Köpta tjänster	–	4 781
Bankkostnader	–	30
	<u>308 491</u>	<u>185 868</u>

## Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	43 000	44 000
Arvode vicevärd	4 000	4 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	<u>49 000</u>	<u>50 000</u>
Sociala kostnader	15 243	15 498
	<u>64 243</u>	<u>65 498</u>

2016-12-31      2015-12-31

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

Byggnader	60 680	60 680
Om- och tillbyggnader	254 259	254 259
Maskiner	14 684	20 284
	<u>329 623</u>	<u>335 223</u>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	116	163
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	–
Övriga ränteintäkter	248	270

**Not 8 Byggnader och mark**

<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	3 455 762	3 455 762
Standardförbättringar	9 930 792	9 899 771
	<u>13 386 554</u>	<u>13 355 533</u>
Årets anskaffningar	–	31 021
	–	<u>31 021</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<u>13 386 554</u>	<u>13 386 554</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-2 302 825	-2 242 145
Tillkommande utgifter	-2 806 671	-2 552 412
	<u>-5 109 496</u>	<u>-4 794 557</u>
Årets avskrivning byggnader	- 60 680	- 60 680
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 254 259	- 254 259
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-5 424 435</u>	<u>-5 109 496</u>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
<b>Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>	<u>–</u>	<u>–</u>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<u>7 962 119</u>	<u>8 277 058</u>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 092 257	1 152 937
Tillkommande utgifter	6 869 862	7 124 121
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	24 400 000	22 400 000
lokaler	499 000	424 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<u>24 899 000</u>	<u>22 824 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>18 614 000</i>	<i>17 200 000</i>

2016-12-31      2015-12-31

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	202 838	202 838
Inventarier och verktyg	60 917	60 917
Installationer på egen fastighet	97 956	97 956
Summa anskaffningsvärden	361 711	361 711
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 153 748	- 133 464
Inventarier och verktyg	- 60 917	- 60 917
Installationer	- 97 956	- 97 956
	- 312 621	- 292 337
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 14 684	- 20 284
	- 14 684	- 20 284
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 327 305	- 312 621
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 406	49 090
Varav		
Maskiner	34 406	49 090

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

Pågående om- och tillbyggnader konsultarvoden balkonger	222 248	–
	222 248	–

**Not 11 Övriga fordringar**

Skattefordringar	4 284	6 309
Skattekonto	35 118	34 870
	39 402	41 179

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	26 097	25 895
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 320	14 068
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	23 281
Övriga periodiserade kostnader	–	- 513
	40 417	62 731

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

Nordea fonder, (värde 1 377 063 Kr)	1 266 579	1 026 579
	1 266 579	1 026 579

**Not 14 Kassa och bank**

Handkassa	1 046	46
Bankmedel	25 373	18 542
Förvaltningskonto i Swedbank	487 643	533 907
	<u>514 063</u>	<u>552 495</u>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	7 477 540	7 730 524
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 252 984	- 252 984
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>7 224 556</u>	<u>7 477 540</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB (PUBL 1,44%		2018-03-30	5 530 524		152 984	5 377 540
STADSHYPOTEK AB (PUBL 1,90%		2020-06-30	2 200 000		100 000	2 100 000
			<b>7 730 524</b>		<b>252 984</b>	<b>7 477 540</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 252 984 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 011 936 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 6 212 620 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder	- 240 000	-
Reskontraförda leverantörsskulder	334 297	82 902
	<u>94 297</u>	<u>82 902</u>

**Not 17 Övriga skulder**

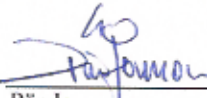
Medlemmarnas reparationsfonder	53 363	62 170
Depositionsavgifter	7 600	7 800
Skuld sociala avgifter och skatter	-	1
	<u>60 963</u>	<u>69 970</u>

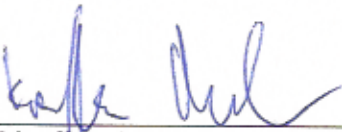
**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	12 906	13 273
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	31 113	-
Upplupna elkostnader	3 900	4 031
Upplupna värmekostnader	36 704	36 015
Upplupna kostnader för renhållning	1 151	1 154
Upplupna revisionsarvoden	2 000	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 921	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	151 176	147 158
	<u>296 871</u>	<u>203 631</u>



Gävle 2017-03-25


  
Pär Jonsson


  
Kristoffer Edvardson

  
Andreas Eriksson

  
Sophia Burman

Vår revisionsberättelse har lämnats Gävle 2017-03-22

  
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 2016.

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

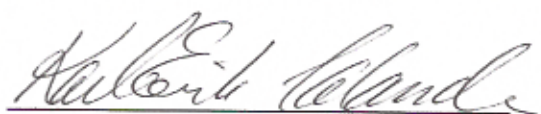
Att resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar

Gävle 2017-03-22



*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 resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

## **Förvaltningsberättelse**

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

#### **Interimsfordringar**

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

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

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

#### **Interimsskulder**

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

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

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

#### **Kortfristiga skulder**

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

#### **Likviditet**

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

#### **Långfristiga skulder**

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

#### **Resultaträkning**

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

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

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

#### **Skuldkvot**

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

#### **Soliditet**

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

#### **Ställda säkerheter**

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

#### **Värdeminskning av fastigheten**

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

#### **Årsavgift**

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

#### **Årsredovisning**

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

---

# BRF ADELSKLUBBEN 3

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

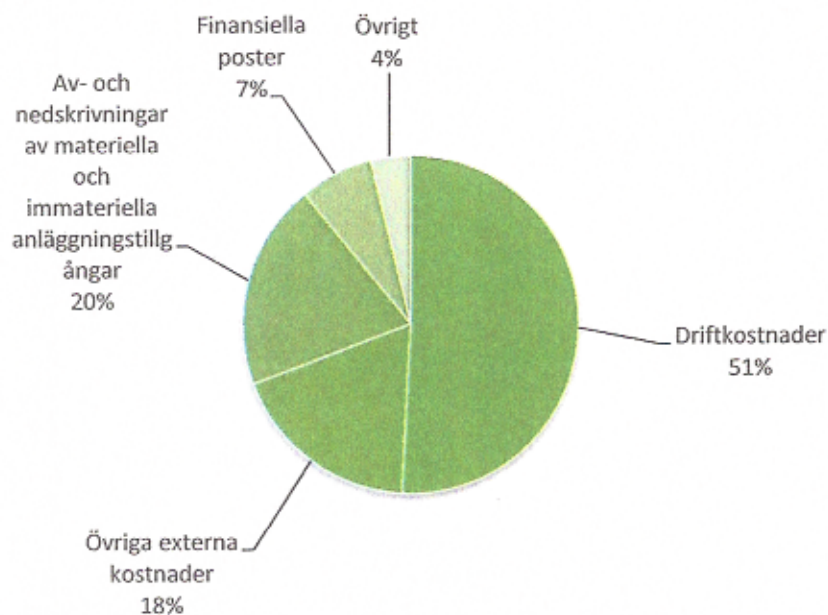
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	851 539	967 952
Övriga externa kostnader	308 491	185 868
Personalkostnader	64 243	65 498
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	329 623	335 223
Finansiella poster	119 157	160 571
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 673 052</b>	<b>1 715 111</b>



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	66 166	33 240
Underhåll	64 625	98 161
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	69 658	67 633
Försäkringspremier	25 895	25 444
Kabel- och digital-TV	56 272	55 016
Fastighetsskötsel	0	70 044
Systematiskt brandskyddsarbete	34 800	0
Städning gemensamma utrymmen	0	45 675
Sotning	0	14 783
Snö- och halkbekämpning	0	10 099
Förbrukningsmateriel	17 891	29 276
Vatten	83 731	103 650
El	44 874	42 074
Uppvärmning	326 284	315 205
Sophantering och återvinning	61 342	57 652
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>851 539</b>	<b>967 952</b>

