

innehållsförteckning

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Adelsklubben 3
Org nr: 785000-0022



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista





Dagordning-Verksamhetsåret 2017.

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 4 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. Stadgar
19. Information inför kommande balkongprojekt.
20. Stämmans avslutande.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Adelsklubben 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-05-25. Nuvarande stadgar registrerades 2007-11-01.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är 24 tkr lägre än föregående år och beror främst på högre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökat underhåll och höjda avgifter på kabel och digital-tv.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 264 % till 280 %

I resultatet ingår avskrivningar med 330 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 533 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rok	2rok	2rok	3 rok	Summa
1	4	5	29	12	51

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	11	12

Total bostadsarea: 2 733 m²

Total lokalarca: 195 m²

Föregående års
taxeringsvärde 24 899 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 52 tkr och planerat underhåll för 107 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Det stora och omfattande arbetet med balkongerna och bygglovets fortskrider alltså.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Dalock säkerhetsdörrar	2012
Nytt låssystem hela fastigheten	2012
Postboxar	2012
Renovering fastighetssockel	2012
Justering fönsterbalkonger	2012
Underhållspolning	2015
Balkongbesiktning	2015
Vattenmätarbyte	2015
Plantering/mark innergården	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	107

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

Styrelse			
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämman
Pär Jonsson	Ordförande	Stämman	2018
Sophia Burman	Vice Ordförande	Stämman	2018
Kristoffer Edvardson	Sekreterare	Stämman	2019
Andreas Eriksson	Ledamot	Stämman	2019 Avflyttad, fyllnadsval 1 år
Styrelsesuppleanter		Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämman
Lena Alberth		Stämman	2018
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer		Uppdrag	Utsedd av
Daniel Stenbeck		Revisor	Stämman
Karl-Erik Salander		Revisor	Stämman
Revisorssuppleanter			Utsedd av
Lars Lindgren			Stämman
Lena Hernandez Modin			Stämman
Valberedning			Utsedd av
Jukka Lavikkala			Stämman
Monika Andersson			Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11.

Årets avgående medlemmar uppgår till 11.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65.

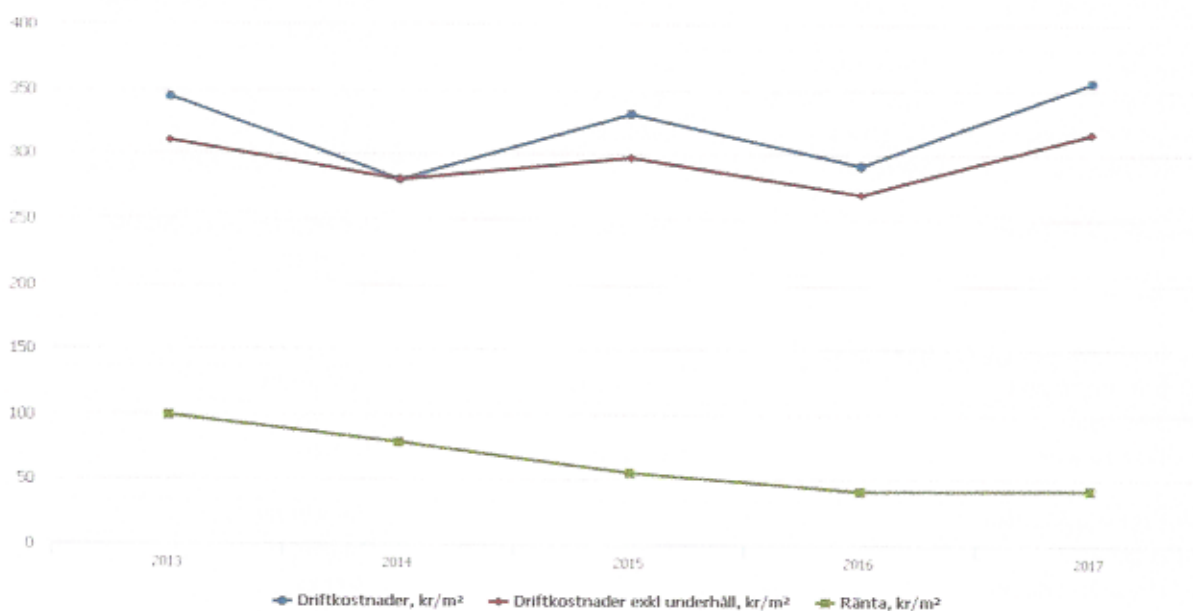
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 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 2017 uppgick i genomsnitt till 667 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster	204	227	184	287	-21
Resultat exklusive avskrivningar	533	557	520	614	307
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	66	61	61	61	61
Soliditet %	23	21	19	17	14
Likviditet %	280	264	276	252	180
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	667	667	0	667	667
Driftkostnader, kr/m ²	356	291	331	280	344
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	316	269	297	280	310
Ränta, kr/m ²	42	41	55	78	99

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	352 767	849 566	719 773	227 458
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			227 458	-227 458
Reservering underhållsfond		180 000	-180 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-107 316	107 316	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				203 865
Vid årets slut	352 767	922 250	874 547	203 865

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	947 230
Årets resultat	203 865
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-180 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	107 316
Summa	1 078 411

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 078 411
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 899 880	1 900 330
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 239	180
Summa rörelseintäkter		1 922 119	1 900 510
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-972 326	-851 539
Övriga externa kostnader	Not 5	-235 735	-308 491
Personalkostnader	Not 6	-64 873	-64 243
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-329 619	-329 623
Summa rörelsekostnader		-1 602 553	-1 553 895
Rörelseresultat		319 566	346 614
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16	378
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-115 716	-119 535
Summa finansiella poster		-115 700	-119 157
Resultat efter finansiella poster		203 865	227 458
Årets resultat		203 865	227 458

Balansräkning

göteborgsregionen

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 624 758	7 927 713
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	19 722	34 406
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	240 455	222 248
Summa materiella anläggningstillgångar		7 887 635	8 184 367
Summa anläggningstillgångar		7 907 361	8 218 773
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	60	0
Övriga fordringar	Not 14	37 021	39 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	141 214	40 417
Summa kortfristiga fordringar		178 295	79 819
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 446 579	1 266 579
Summa kortfristiga placeringar		1 446 579	1 266 579
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	521 462	514 063
Summa kassa och bank		521 462	514 063
Summa omsättningstillgångar		2 146 336	1 860 461
Summa Tillgångar		10 053 697	10 079 234

Balansräkning

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	352 767	352 767	
Fond för yttre underhåll	922 250	849 566	
Summa bundet eget kapital	1 275 017	1 202 333	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	874 546	719 773	
Årets resultat	203 865	227 458	
Summa fritt eget kapital	1 078 411	947 230	
Summa eget kapital	2 353 428	2 149 563	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 933 326	7 224 556
Summa långfristiga skulder		6 933 326	7 224 556
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	291 230	252 984
Leverantörsskulder	Not 20	229 121	94 297
Övriga skulder	Not 21	53 483	60 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	193 109	296 871
Summa kortfristiga skulder		766 943	705 115
Summa Eget kapital och Skulder		10 053 697	10 079 234

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Standardförbättringar	Linjär	30, 50
Installationer	Linjär	5, 10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätt, goodwill, patent m.m.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 822 680	1 822 730
Hyror, garage	49 400	48 000
Hyror, p-platser	29 800	28 800
Hyror, övriga	400	800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 400	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 000	0
Summa nettoomsättning	1 899 880	1 900 330

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	9 632	0
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	12 607	0
Summa övriga rörelseintäkter	22 239	180

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-107 316	-64 625
Reparationer	-51 911	-66 166
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 055	-69 658
Försäkringspremier	-26 097	-25 895
Kabel- och digital-TV	-159 501	-56 272
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 119	-34 800
Obligatoriska besiktningar	-1 594	0
Förbrukningsinventarier	-34 882	-17 891
Vatten	-85 378	-83 731
Fastighetsel	-59 916	-44 874
Uppvärmning	-307 993	-326 284
Sophantering och återvinning	-59 327	-61 342
Förvaltningsarvode drift	-5 238	0
Summa driftkostnader	-972 326	-851 539

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-190 979	-185 960
IT-kostnader	-547	-98 864
Övriga förvaltningskostnader	-4 679	-15 921
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 304	0
Kontorsmateriel	-4 785	-6 871
Telefon och porto	-1 350	-650
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Övriga externa kostnader	-23 089	0
Summa övriga externa kostnader	-235 735	-308 491

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-45 000	-43 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-6 000
Sociala kostnader	-15 873	-15 243
Summa personalkostnader	-64 873	-64 243

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-60 680	-60 680
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-254 259	-254 259
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 680	-14 684
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-329 619	-329 623

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	116
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	14
Övriga ränteintäkter	16	248
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16	378

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-79 817	-119 535
Övriga räntekostnader	-35 899	
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-115 716	-119 535

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 455 762	3 455 762
Tillkommande utgifter (Standardförbättringar)	9 930 792	9 930 792
	13 386 554	13 386 554
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 386 554	13 386 554
Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader	-2 363 505	-2 302 825
Tillkommande utgifter (Standardförbättringar)	-3 060 930	-2 806 671
	-5 424 435	-5 109 496
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-60 680	-60 680
Årets avskrivning tillkommande utgifter (Standardförbättring)	-254 259	-254 259
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 739 374	-5 424 435
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 647 180	7 962 119
Varav		
Byggnader	1 031 577	1 092 257
Tillkommande utgifter (Standardförbättringar)	6 615 603	6 869 862
Taxeringsvärden		
Byggnader	18 614 000	
Mark	6 285 000	
Totalt taxeringsvärde	24 899 000	

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Maskiner	202 838	202 838
Inventarier och verktyg	60 917	60 917
Installationer	97 956	97 956
	361 711	361 711
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	361 711	361 711

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner	-168 428	-153 748
Inventarier och verktyg	-60 917	-60 917
Installationer	-97 956	-97 956
	- 327 301	- 312 621

Årets avskrivningar

Maskiner	-14 680	-14 684
	- 14 680	- 14 684

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner	-183 108	-168 432
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 341 981	- 327 305

Restvärde enligt plan vid årets slut	19 730	34 406
---	---------------	---------------

Varav

Maskiner	19 730	34 406
----------	--------	--------

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets slut	240 455	222 248

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	0

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	1 887	4 284
Skattekonto	35 134	35 118
Summa övriga fordringar	37 021	39 402

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 472	26 097
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 057	0
Förutbetald vattenavgift	7 314	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 371	14 320
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 000	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 214	40 417

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga placeringar	1 446 579	1 266 579
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 446 579	1 266 579

Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	0	1 046
Bankmedel	98 775	25 373
Transaktionskonto	422 687	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	487 643
Summa kassa och bank	521 462	514 063

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	7 224 556	7 477 540
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-291 230	-252 984
Långfristig skuld vid årets slut	6 933 326	7 224 556

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,44 %	2018-03-30	5 377 540,00	0,00	152 984,00	5 224 556,00
STADSHYPOTEK	1,90 %	2020-06-30	2 100 000,00	0,00	100 000,00	2 000 000,00
Summa			7 477 540,00	0,00	252 984,00	7 224 556,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 291 230 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 291 230 kr årligen.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	291 230	252 984
Summa övriga skulder till kreditinstitut	291 230	252 984

Not 20 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	229 121	94 297
Summa leverantörsskulder	229 121	94 297

Not 21 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	53 363	53 363
Mottagna depositioner	0	7 600
Avräkning hyror och avgifter	120	0
Summa övriga skulder	53 483	60 963

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	12 539	12 906
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	31 113
Upplupna elkostnader	0	3 900
Upplupna värmekostnader	38 095	36 704
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 151
Upplupna revisionsarvoden	0	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	57 921
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	142 475	151 176
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	193 109	296 871

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2017-12-31

2016-12-31


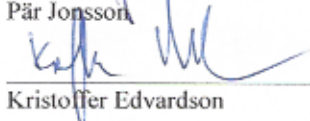
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

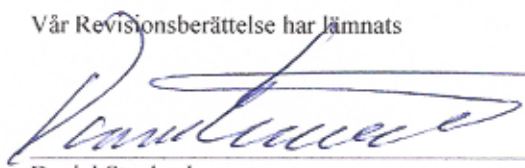
GÄVLE 2018-05-02
Ort och datum

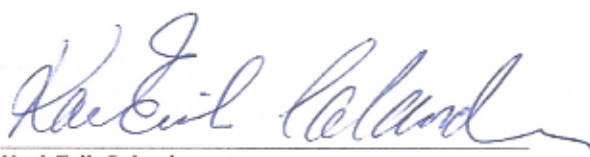

Pär Jonsson

Kristoffer Edvardson


Sophia Burman

Lena Alberth (suppleant)

Vår Revisionsberättelse har lämnats


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 2017.

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.

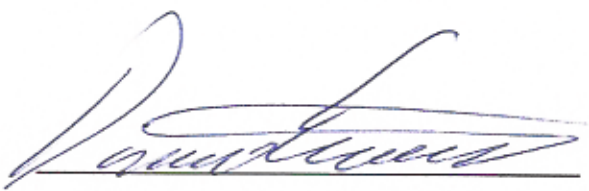
Vi tillstyrker därför

Att resultat och balansräkning fastställs

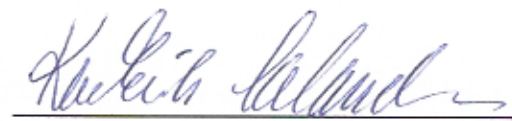
Att resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar

Gävle 2018-04-18



Daniel Stenbeck



Karl Erik Salander

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Adelsklubben 3

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

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

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

BRF Adelsklubben 3