
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Adelsklubben 3
Org nr: 785000-0022



BRF Adelsklubben 3
Tillsammans gör vi en bra förening - Bättre

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 styrelsen
 - A. Val av 1 st. styrelseordförande för en period av 2 år.
 - B. Val av 1 st. styrelseledamot för en period av 2 år.
 - C. Fyllnadsval av 1 st. styrelseledamot för en period av 1 år
 - D. Fyllnadsval av 1 st. styrelsesuppleant för en period av 1 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	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Adelsklubben 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 2018-11-21.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är 8 529 kr högre än föregående år, och beror främst på högre intäkter samt lägre räntekostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på sotning, systematiskt brandskyddsarbete samt snöröjning.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 280 % till 417 %

I resultatet ingår avskrivningar med 320 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 532 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

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
	5	34	12				51

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	1	11	12

Total tomtarea 1 691 m²

Total bostadsarea 2 733 m²

Total lokalaria inkl garage 195 m²

Årets taxeringsvärde	24 899 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	24 899 000 kr 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 58 074 och planerat underhåll för 16 288. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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
Underhållsspolning	2015
Balkongbesiktning	2015
Vattenmätarbyte	2015
Plantering/mark innergården	2016
Huskropp utvändigt, tak	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstuga, byte bokningscylindrar	16 288 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pär Jonsson	Ordförande	2019
Kristoffer Edvardsson	Sekreterare	2020
Sophia Burman	Ledamot	2019
Daniel Norling	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robin Löfman	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Stenbeck	Förtroendevald revisor	2019
Karl-Erik Salander	Förtroendevald revisor	2019

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jukka Lavikkala		2019
Monika Andersson		2019

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 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-04-01 då den höjdes med 3 %.

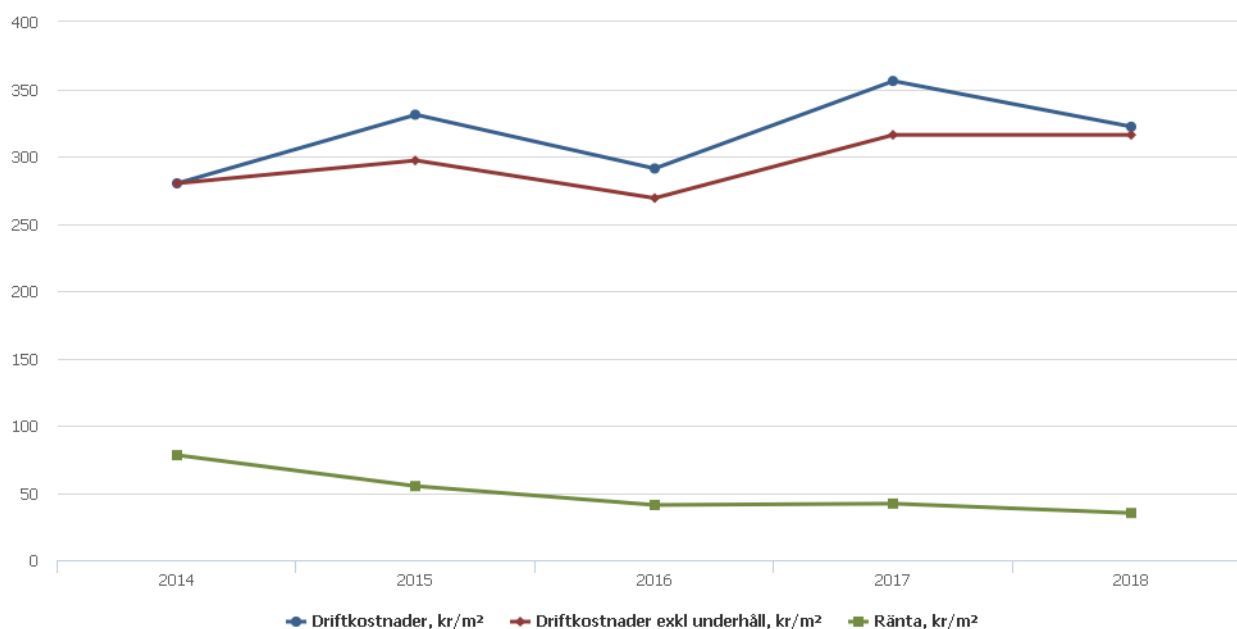
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% fr o m 2019-04-01, samt höja hyra för garage med 100 kr/mån, och för p-platser med 50 kr/mån. .

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 667 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Resultat efter finansiella poster	212	204	227	184	287
Resultat exklusive avskrivningar	532	533	557	520	614
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	88	66	61	61	61
Soliditet %	26	23	21	19	17
Likviditet %	417	280	264	276	252
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	667	667	667	0	667
Driftkostnader, kr/m ²	322	356	291	331	280
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	316	316	269	297	280
Ränta, kr/m ²	35	42	41	55	78



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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	352 767	922 250	874 546	203 865
Disposition enl. årsstämmobeslut			203 865	-203 865
Reservering underhållsfond		257 000	-257 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-16 288	16 288	
Årets resultat				212 394
Vid årets slut	352 767	1 162 962	837 699	212 394

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 078 411
Årets resultat	212 394
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-257 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	16 288
Summa	<u>1 050 093</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	<u>1 050 093</u>
-----------------------------------	-------------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 899 444	1 899 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 426	22 239
Summa rörelseintäkter		1 913 870	1 922 119
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-942 543	-972 326
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 563	-235 735
Personalkostnader	Not 6	-90 414	-64 873
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-319 870	-329 619
Summa rörelsekostnader		-1 599 390	-1 602 553
Rörelseresultat		314 479	319 566
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-102 085	-115 716
Summa finansiella poster		-102 085	-115 700
Resultat efter finansiella poster		212 394	203 865
Årets resultat		212 394	203 865

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 332 241	7 647 180
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	14 795	0
Pågående ny- och ombyggnation		291 581	240 455
Summa materiella anläggningstillgångar		7 638 617	7 887 635
Summa anläggningstillgångar		7 638 617	7 907 361
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 138	60
Övriga fordringar	Not 11	35 899	37 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	59 131	141 214
Summa kortfristiga fordringar		96 168	178 295
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 506 579	1 446 579
Summa kortfristiga placeringar		1 506 579	1 446 579
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	558 738	521 462
Summa kassa och bank		558 738	521 462
Summa omsättningstillgångar		2 161 485	2 146 336
Summa tillgångar		9 800 102	10 053 697

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	352 767	352 767	
Fond för yttre underhåll	1 162 962	922 250	
Summa bundet eget kapital	1 515 729	1 275 017	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	837 699	874 546	
Årets resultat	212 394	203 865	
Summa fritt eget kapital	1 050 093	1 078 411	
Summa eget kapital	2 565 822	2 353 428	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 716 404	6 933 326
Summa långfristiga skulder		6 716 404	6 933 326
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		254 440	291 230
Leverantörskulder		81 391	229 121
Övriga skulder	Not 16 Not 17	28 058	53 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		153 987	193 109
Summa kortfristiga skulder		517 877	766 943
Summa eget kapital och skulder		9 800 102	10 053 697

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 822 644	1 822 680
Hyor, garage	46 600	49 400
Hyor, p-platser	27 800	29 800
Hyor, övriga	0	400
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	1 400	-1 400
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	1 000	-1 000
Summa nettoomsättning	1 899 444	1 899 880

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	13 626	9 632
Övriga rörelseintäkter	800	12 607
Summa övriga rörelseintäkter	14 426	22 239

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Underhåll	-16 288	-107 316
Reparationer	-58 074	-51 911
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 177	-72 055
Försäkringspremier	-26 736	-26 097
Kabel- och digital-TV	-160 021	-159 501
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 568	-1 119
Sotning	-17 940	0
Obligatoriska besiktningar	-8 125	-1 594
Snö- och halkbekämpning	-11 511	0
Förbrukningsinventarier	-34 420	-34 882
Vatten	-87 060	-85 378
Fastighetsel	-47 164	-59 916
Uppvärmning	-321 109	-307 993
Sophantering och återvinning	-68 974	-59 327
Förvaltningsarvode drift	-5 377	-5 238
Summa driftkostnader	-942 543	-972 326

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-202 478	-190 979
IT-kostnader	-450	-547
Övriga förvaltningskostnader	-13 804	-4 679
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 181	-10 304
Kontorsmateriel	-8 851	-4 785
Telefon och porto	0	-1 350
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	-6 250	-23 089
Summa övriga externa kostnader	-246 563	-235 735

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-62 000	-45 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-4 000
Övriga personalkostnader	-1 200	0
Sociala kostnader	-21 214	-15 873
Summa personalkostnader	-90 414	-64 873

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

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-60 680	-60 680
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-254 259	-254 259
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 931	-14 680
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-319 870	-329 619

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-102 066	-79 817
Övriga räntekostnader	-19	-35 899
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-102 085	-115 716

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 455 762	3 455 762
Tillkommande utgifter	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**

Byggnader	-2 424 185	-2 363 505
Tillkommande utgifter	-3 315 189	-3 060 930
	- 5 739 374	- 5 424 435

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-60 680	-60 680
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-254 259	-254 259
	- 314 939	- 314 939

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 6 054 313	- 5 739 374
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	7 332 241	7 647 180
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	970 897	1 031 577
Tillkommande utgifter	6 361 344	6 615 603

Taxeringsvärden

Bostäder	24 400 000	24 400 000
Lokaler	499 000	499 000

Totalt taxeringsvärde

	24 899 000	24 899 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader	18 614 000	18 614 000
-----------------	------------	------------

varav mark	6 285 000	6 285 000
------------	-----------	-----------

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Detta år har maskiner flyttat till inventarier och verktyg, då det är fastställt att BRF inte kan äga maskiner (det är enbart tillverkande industrier som får äga maskiner).

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner	0	202 838
Inventarier och verktyg	263 755	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	0	-168 428
Inventarier och verktyg	-244 029	-60 917
Installationer	-97 956	-97 956
	- 341 985	- 327 301
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	
Maskiner	0	-14 680
Inventarier och verktyg	4 931	
	4 931	- 14 680
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	0	-183 108
Inventarier och verktyg	-248 960	
Installationer	-97 956	
	- 337 054	- 341 981
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 337 054	- 341 981
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 795	19 730
Varav		
Maskiner	0	19 730
Inventarier och verktyg	14 795	

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	765	1 887
Skattekonto	35 134	35 134
Summa övriga fordringar	35 899	37 021

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 265	53 472
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	49 057
Förutbetald vattenavgift	0	7 314
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 866	14 371
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	17 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 131	141 214

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristiga placeringar	1 506 579	1 446 579
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 506 579	1 446 579

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	47 774	98 775
Transaktionskonto	510 964	422 687
Summa kassa och bank	558 738	521 462

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	6 970 844	7 224 556
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-254 440	-291 230
Långfristig skuld vid årets slut	6 716 404	6 933 326

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,90%	2020-06-30	2 000 000,00	0,00	100 000,00	1 900 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-03-30	5 224 556,00	0,00	153 712,00	5 070 844,00
Summa			7 224 556,00	0,00	253 712,00	6 970 844,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	27 518	53 363
Avräkning hyror och avgifter	540	120
Summa övriga skulder	28 058	53 483

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	10 142	12 539
Upplupna elkostnader	3 875	0
Upplupna värmekostnader	41 239	38 095
Upplupna kostnader för renhållning	1 448	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	97 283	142 475
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	153 987	193 109

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Gävle 2019-03-06

Ort och datum



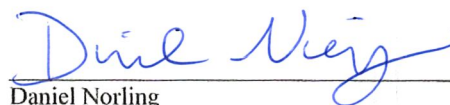
Pär Jonsson



Kristoffer Edvardsson/Robin Löfman*



Sophia Burman



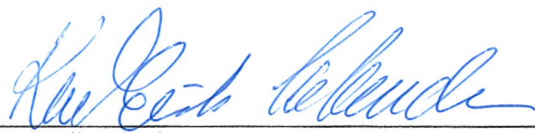
Daniel Norling

*Kristoffer Edvardsson har flyttat och Robin Löfman träder in och undertecknar årsrapporten i hans ställe.

Vår revisionsberättelse har lämnats den



Daniel Stenbäck
Förtroendevald revisor



Karl-Erik Salander
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse.

Undertecknade valda revisorer får härmed avge berättelse över verkställd granskning av BRF Adelsklubbens 3 räkenskaper för år 2018.

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

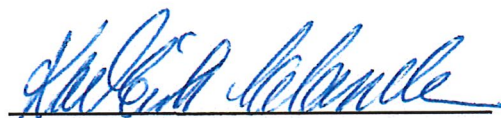
Att resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar

Gävle 2019-04-05



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 innehåsa 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 överlåtas 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, 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.

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 skuldtynad 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.

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 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

