
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Adelsklubben 3
Org nr: 785000-0022



BRF Adelsklubben 3
Tillsammans gör vi en bra förening - Bättre



Dagordning-Verksamhetsåret 2020.

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Val av protokollförare.
4. Fastställande av röstlängd.
5. Godkännande av dagordning
6. Val av protokolljusterare.
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.
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. Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Adelsklubben 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 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 -3 623 tkr beror främst på ökade underhållskostnader i samband med balkongrenoveringen. Föreningen har också haft höga reparationskostnader för vattenskador och markarbeten. Andra negativt resultatpåverkande poster kan nämnas ökade räntor och kostnader för pantbrev i samband med upptagande av nya lån. I övrigt finns inga större avvikelser under verksamhetsåret.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 356% till 339%.

I resultatet ingår avskrivningar med 328 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 295 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

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	34
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	11
Antal p-platser	12

Total tomtarea 1 691 m²

Bostäder bostadsrätt 2 733 m²

Total bostadsarea 2 733 m²

Total lokalarea garage 195 m²

Årets taxeringsvärde 30 369 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 30 369 000 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 379 tkr och planerat underhåll för 3 492 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2018 och visar en genomsnittlig evig underhållskostnad på 516 tkr per år som motsvarar en kostnad på 189 kr/år/m². Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 257 tkr. Detta i enlighet den budget som antagits för 2020.

Föreningen har utfört 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
Tvättstuga, byte bokningscylindrar	2019
Byte av tryckknappar och slangar	2019
Byte av ventilationsfläktar och expansionskärl	2019
Balkonger	2019
Garage, garageport	2019

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Utbyte av takfläkt	15 106 kr
Balkonger (36% av totalkostnad)	3 211 774 kr
Plåtarbeten	151 460 kr
Entrébelysning, motorvärmare, väggamaturer	113 707 kr

Balkongprojektet har fram tills att balkongerna tagits i bruk i november 2020 haft en total kostnad på 8 922 tkr. Utav detta har bedömningen gjorts att 36 % klassas som underhåll och att 64% klassas som en förbättrande åtgärd/nyinvestering. Den delen som bedöms vara en nyinvestering är nu upplagt som en anläggningstillgång (tillkommande utgift) och kommer att skrivas av på 75 år.

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	2021
Daniel Norling	Sekreterare	2022
Sophia Burman	Vice ordförande	2021
Robin Löfman	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Moberg	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Stenbeck	Förtroendevald revisor	2021
Karl-Erik Salander	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Lindgren	2021
Lena Hernandez Modin	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jukka Lavikkala	2021
Monika Lavikkala Andersson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 3 % samt 2020-10-01 då ett tillägg för balkonger påfördes med 3900 kr/år 325 kr/månad.

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

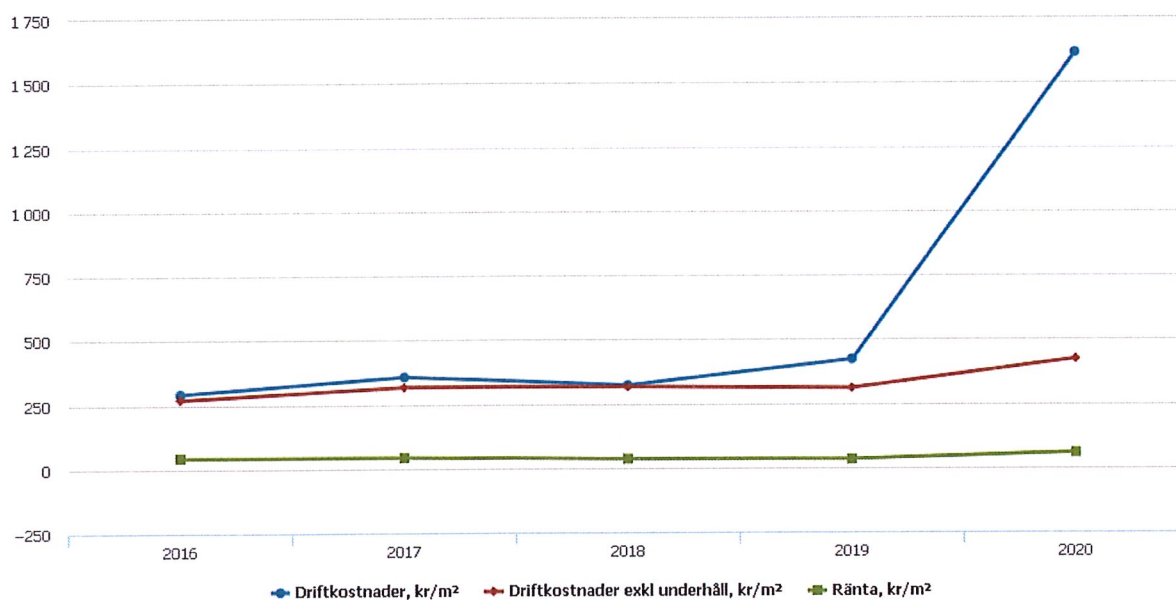
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 701 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat efter finansiella poster	-3 623	-41	212	204	227
Resultat exklusive avskrivningar	-3 295	279	532	533	557
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	88	88	88	66	61
Soliditet %	17	26	26	23	21
Likviditet %	339	356	417	280	264
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	701	674	667	667	667
Driftkostnader, kr/m ²	1 616	422	322	356	291
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	423	310	316	316	269
Ränta, kr/m ²	58	33	35	42	41

Skuldkvot % 7,70



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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	352 767	1 089 814	1 123 241	-41 236
Disposition enl. årsstämmobeslut			-41 236	41 236
Reservering underhållsfond		257 000	-257 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 346 814	1 346 814	
Årets resultat				-3 622 854
Vid årets slut	352 767	0	2 171 819	-3 622 854

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 082 005
Årets resultat	-3 622 854
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-257 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 346 814
Summa	-1 451 035

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 451 035

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 003 064	1 927 908
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 208	12 931
Summa rörelseintäkter		2 060 272	1 940 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 731 370	-1 236 391
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 793	-206 529
Personalkostnader	Not 6	-120 761	-123 719
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-327 959	-320 201
Summa rörelsekostnader		-5 369 884	-1 886 839
Rörelseresultat		-3 309 612	53 999
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-313 261	-95 235
Summa finansiella poster		-313 242	-95 235
Resultat efter finansiella poster		-3 622 854	-41 236
Årets resultat		-3 622 854	-41 236

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	12 408 698	7 021 903
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	4 932
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	325 947
Summa materiella anläggningstillgångar		12 408 698	7 352 783
Summa anläggningstillgångar		12 408 698	7 352 783
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	35 662	35 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	98 309	100 295
Summa kortfristiga fordringar		133 971	135 429
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 746 579	1 746 579
Summa kortfristiga placeringar		1 746 579	1 746 579
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	887 902	390 089
Summa kassa och bank		887 902	390 089
Summa omsättningstillgångar		2 768 453	2 272 097
Summa tillgångar		15 177 150	9 624 879

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	352 767	352 767	
Fond för yttre underhåll	0	1 089 814	
Summa bundet eget kapital	352 767	1 442 581	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 171 819	1 123 241	
Årets resultat	-3 622 854	-41 236	
Summa fritt eget kapital	-1 451 035	1 082 005	
Summa eget kapital	-1 098 268	2 524 586	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 458 149	6 461 964
Summa långfristiga skulder		15 458 149	6 461 964
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	396 940	254 440
Leverantörsskulder	Not 19	181 874	61 798
Skatteskulder	Not 20	8 851	1 975
Övriga skulder	Not 21	5 983	26 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	223 621	293 556
Summa kortfristiga skulder		817 269	638 330
Summa eget kapital och skulder		15 177 150	9 624 879

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	57 år
Tillkommande utgifter /Standardförbättringar	Linjär	10-75 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 914 864	1 840 908
Hyror, garage	61 200	54 600
Hyror, p-platser	36 250	32 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-250	0
Rabatter	-9 000	0
Summa nettoomsättning	2 003 064	1 927 908

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Balkonginglasning	37 050	0
Övriga ersättningar	8 195	12 271
Fakturerade kostnader	360	0
Övriga rörelseintäkter	0	660
Försäkringsersättningar	11 603	0
Summa övriga rörelseintäkter	57 208	12 931

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-3 492 047	-330 148
Reparationer	-378 683	-48 514
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 569	-75 917
Försäkringspremier	-27 981	-27 265
Kabel- och digital-TV	-167 880	-161 470
Pcb/Radonsanering	-12 078	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 119	-1 194
Obligatoriska besiktningar	-6 375	-9 563
Snö- och halkbekämpning	-11 734	-60 862
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 039
Förbrukningsinventarier	-23 132	-10 255
Vatten	-108 254	-88 547
Fastighetsel	-46 121	-44 048
Uppvärmning	-298 022	-308 352
Sophantering och återvinning	-77 907	-68 215
Förvaltningsarvode drift	-1 469	0
Summa driftskostnader	-4 731 370	-1 236 391

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-161 581	-160 325
IT-kostnader	-2 288	-1 368
Övriga förvaltningskostnader	-9 674	-12 375
Kreditupplysningar	-675	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 745	-15 324
Kontorsmateriel	-3 531	-8 964
Telefon och porto	0	-2 048
Konsultarvoden	0	-4 575
Bankkostnader	-2 800	-1 550
Övriga externa kostnader	-500	0
Summa övriga externa kostnader	-189 793	-206 529

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-84 000	-84 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 020	-9 000
Övriga personalkostnader	0	-1 800
Sociala kostnader	-27 741	-28 919
Summa personalkostnader	-120 761	-123 719

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-60 716	-60 716
Avskrivningar tillkommande utgifter	-262 310	-249 622
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 932	-9 863
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-327 959	-320 201

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-169 026	-95 235
Övriga finansiella kostnader	-144 235	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-313 261	-95 235

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 455 762	3 455 762
Tillkommande utgifter	9 930 792	9 930 792
	13 386 554	13 386 554
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	5 709 821	
	5 709 821	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 096 375	13 386 554

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 545 581	-2 484 865
Tillkommande utgifter	-3 819 070	-3 569 448
	-6 364 651	-6 054 313
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-60 716	-60 716
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-262 310	-249 622
	-323 026	-310 338
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 687 677	-6 364 651
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 408 698	7 021 903

Varav

Byggnader	849 465	910 181
Tillkommande utgifter	11 559 233	6 111 722

Taxeringsvärden

Bostäder	29 800 000	29 800 000
Lokaler	569 000	569 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	22 023 000	22 023 000
<i>varav mark</i>	8 346 000	8 346 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar - 0**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	263 755	263 755
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		
Inventarier och verktyg	-258 823	-248 960
Installationer	-97 956	-97 956
	-356 779	-346 916
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 932	-9 863
	-4 932	-9 863
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-263 755	-258 823
Installationer	-97 956	-97 956
	-361 711	-356 779
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-361 711	-356 779
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	4 932
Varav		
Inventarier och verktyg	0	4 932

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets slut	0	325 947

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	35 662	35 134
Summa övriga fordringar	35 662	35 134

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 286	27 981
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 619	40 081
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 404	32 233
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 309	100 295

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga placeringar	1 746 579	1 746 579
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 746 579	1 746 579

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	17 607	15 222
Transaktionskonto	870 295	374 867
Summa kassa och bank	887 902	390 089

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	15 855 089	6 716 404
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-396 940	-254 440
Långfristig skuld vid årets slut	15 458 149	6 461 964

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-03-30	4 916 404,00	0,00	154 440,00	4 761 964,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-03-01	0,00	9 500 000,00	106 875,00	9 393 125,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2025-06-30	1 800 000,00	0,00	100 000,00	1 700 000,00
Summa			6 716 404,00	9 500 000,00	361 315,00	15 855 089,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	154 370	61 798
Ej reskontraförda leverantörsskulder	27 504	0
Summa leverantörsskulder	181 874	61 798

Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	8 851	1 975
Summa skatteskulder	8 851	1 975

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 983	26 561
Summa övriga skulder	5 983	26 561

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	9 524	9 833
Upplupna driftkostnader	0	13 211
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	67 877
Upplupna elkostnader	3 988	3 881
Upplupna värmekostnader	35 327	34 824
Upplupna kostnader för renhållning	1 279	2 652
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 258	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	172 245	161 278
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223 621	293 556

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	16 178 000	16 178 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Gräve 2021-03-24
Ort och datum

Pär Jonsson
Pär Jonsson

Daniel Norling
Daniel Norling

Sophia Burman
Sophia Burman

Robin Löfman
Robin Löfman

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Daniel Stenbeck
Daniel Stenbeck
Förtroendevald revisor

Karl-Erik Salander
Karl-Erik Salander
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse.

Undertecknade valda revisorer får härmed avge berättelse över verkställd granskning av BRF Adelsklubbens 3 räkenskaper för år 2020.

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 2021-03-15



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 innehållas 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 fastighetsservice 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

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 planliga 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.

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

