

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Adelsklubben 3  
Org nr: 785000-0022



***BRF Adelsklubben 3***  
**Tillsammans gör vi en bra förening - Bättre**



## *Dagordning-Verksamhetsåret 2022*

---

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. Ordf för 1 år och V. ordf 2 år, en ledamot 1 år samt fyllnadsval för en suppleant på 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. Stämmans avslutande.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Adelsklubben 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 är 201 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 393 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 595 tkr. Föreningen har haft högre reparationskostnader än vanligt pga. av vattenskador. Även kostnader för el har ökat. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkat resultatet på ett sätt som skiljer sig från det normala i föreningens verksamhet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 174% till 201%.

### 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 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 733 m <sup>2</sup>
Total lokalarea garage	195 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	39 843 000 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 100 tkr och planerat underhåll för 29 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 2021 och visar en genomsnittlig evig underhållskostnad på 798 tkr per år som motsvarar en kostnad på 292 kr/år/m<sup>2</sup>. 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 426 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
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
Utbyte av takfläkt	2020
Balkonger	2020
Plåtarbeten	2020
Entrébelysning, motorvärmare, väggarmaturer	2020
Takfläkt	2021
Tak	2021
Entrédörrar	2021
Plattsättning, asfaltering	2021
Garage	2021

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Tak (slutfaktura)	28 500 kr

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Pär Jonsson	Ordförande	2023
AnnaKarin Johansson	Sekreterare	2024
Sophia Burman	Vice ordförande	2023
Lars Lindgren	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Simon Löf	Suppleant	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniel Stenbeck	Förtroendev. revisor	2023
Karl-Erik Salander	Förtroendev revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lena H Modin	Revisorssuppleant 2023
Fredrik Jansson	Revisorssuppleant 2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jukka Lavikkala	2023
Monika Andersson	2023

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-01-01 då den höjdes med 3%

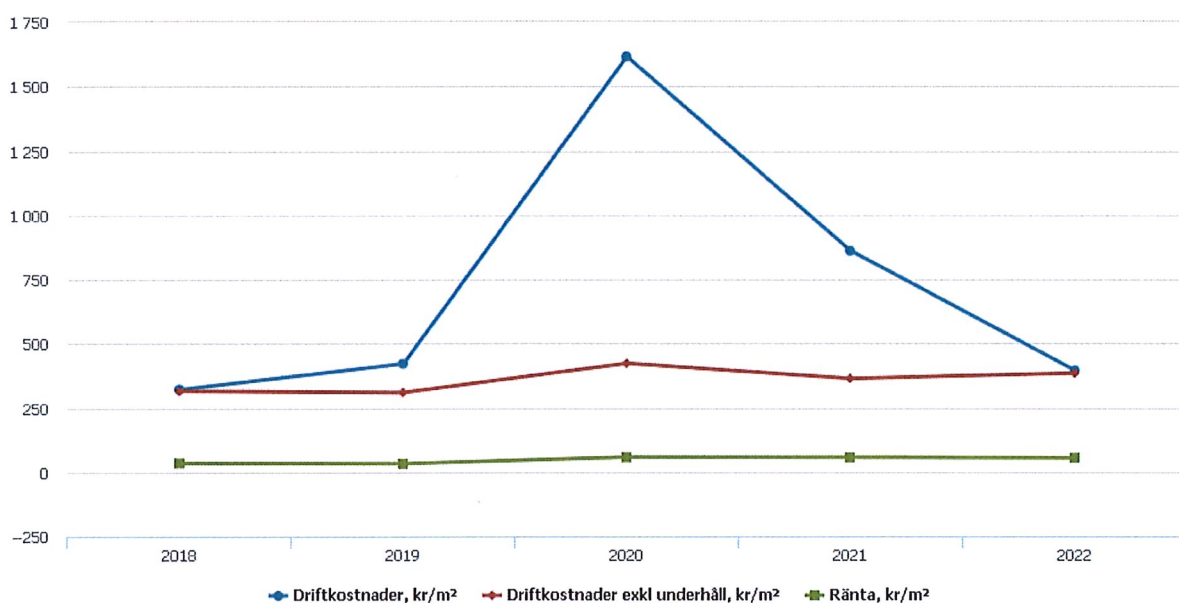
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 722 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	201	-1 050	-3 623	-41	212
Resultat exklusive avskrivningar	595	-695	-3 295	279	532
Soliditet %	-15	-16	-7	26	26
Likviditet %	201	174	339	356	417
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	722	701	701	674	667
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	395	861	1 616	422	322
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	385	364	423	310	316
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	55	57	58	33	35
Skuldkvot %	6,72	7,09	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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	352 767	0	0	0	-1 451 035	-1 085 573
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 085 573	1 085 573
Reservering underhållsfond				426 000	-426 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-28 500	28 500	
Årets resultat						201 417
Vid årets slut	352 767	0	0	397 500	-2 934 108	201 417

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 536 608
Årets resultat	201 417
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-426 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	28 500
<b>Summa</b>	<b>-2 732 690</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 732 690**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 069 664	2 012 064
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 272	169 394
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 240 936</b>	<b>2 181 458</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 156 944	-2 521 459
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 065	-202 162
Personalkostnader	Not 6	-114 921	-123 389
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-393 138	-390 359
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 882 068</b>	<b>-3 237 370</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>358 868</b>	<b>-1 055 912</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 686	173 994
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-160 137	-167 815
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-157 451</b>	<b>6 179</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>201 417</b>	<b>-1 049 733</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter	Not 10	0	-35 840
<b>Årets resultat</b>		<b>201 417</b>	<b>-1 085 573</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	11 891 950	12 285 088
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 891 950</b>	<b>12 285 088</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 891 950</b>	<b>12 285 088</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	33 039	35 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	109 549	104 838
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>142 588</b>	<b>140 500</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	960 390	840 390
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>960 390</b>	<b>840 390</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	470 783	407 738
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>470 783</b>	<b>407 738</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 573 761</b>	<b>1 388 628</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 465 712</b>	<b>13 673 716</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	352 767	352 767	
Fond för yttre underhåll	397 500	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>750 267</b>	<b>352 767</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 934 108	-1 451 035	
Årets resultat	201 417	-1 085 573	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 732 690</b>	<b>-2 536 608</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-1 982 423</b>	<b>-2 183 841</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 664 269	15 061 209
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 664 269</b>	<b>15 061 209</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	396 940	396 940
Leverantörsskulder	Not 19	81 324	88 943
Skatteskulder	Not 20	43 781	45 534
Övriga skulder	Not 21	5 983	5 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	255 838	258 948
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>783 866</b>	<b>796 348</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>13 465 712</b>	<b>13 673 716</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### 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	57 år
Standardförbättringar	Linjär	10-75 år
Markanläggning staket	Linjär	40 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 972 464	1 914 864
Hyror, garage	61 200	61 200
Hyror, p-platser	36 000	36 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 069 664</b>	<b>2 012 064</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Balkonginglasning	148 200	148 200
Övriga ersättningar	16 636	20 194
Övriga rörelseintäkter	6 436	1 000
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>171 272</b>	<b>169 394</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-28 500	-1 456 939
Reparationer	-99 777	-59 823
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 159	-80 099
Försäkringspremier	-30 012	-29 286
Kabel- och digital-TV	-165 564	-158 712
Återbäring från Riksbyggen	200	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 119	-1 119
Sotning	0	-21 263
Snö- och halkbekämpning	-73 437	-49 641
Förbrukningsinventarier	-22 179	-33 464
Vatten	-137 551	-121 514
Fastighetsel	-103 949	-65 777
Uppvärmning	-330 889	-335 709
Sophantering och återvinning	-75 893	-74 774
Förvaltningsarvode drift	-5 114	-33 340
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 156 944</b>	<b>-2 521 459</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-165 961	-163 269
IT-kostnader	-1 820	-984
Övriga förvaltningskostnader	-13 457	-8 999
Kreditupplysningar	-4 050	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 388	-17 374
Kontorsmateriel	-9 622	-4 412
Telefon och porto	-1 200	-1 200
Bankkostnader	-3 567	-2 800
Övriga externa kostnader	0	-3 125
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-217 065</b>	<b>-202 162</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-85 000	-86 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 000	-9 020
Sociala kostnader	-18 921	-28 369
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-114 921</b>	<b>-123 389</b>

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-60 716	-60 716
Avskrivning Markanläggningar	-6 669	-3 890
Avskrivningar tillkommande utgifter	-325 753	-325 753
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-393 138</b>	<b>-390 359</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 662	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	0
Övriga ränteintäkter	5	0
Övriga finansiella intäkter	0	173 994
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 686</b>	<b>173 994</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-160 165	-167 815
Övriga räntekostnader	28	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-160 137</b>	<b>-167 815</b>

**Not 10 Övriga skatter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga skatter	0	-35 840
<b>Summa övriga skatter</b>	<b>0</b>	<b>-35 840</b>

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 455 762	3 455 762
Tillkommande utgifter	15 640 613	15 640 613
	<b>19 096 375</b>	<b>19 096 375</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning (staket)	0	266 750
	<b>0</b>	<b>266 750</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>19 096 375</b>	<b>19 363 125</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-2 667 014	-2 606 297
Tillkommande utgifter	-4 407 133	-4 081 380
Markanläggningar (staket)	-3 890	0
	<b>-7 078 037</b>	<b>-6 687 677</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-60 716	-60 716
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-325 753	-325 753
Årets avskrivning markanläggningar (staket)	-6 669	-3 890
	<b>-393 138</b>	<b>-390 359</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-7 471 175</b>	<b>-7 078 036</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>11 891 950</b>	<b>12 285 088</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	728 032	788 748
Tillkommande utgifter	10 907 727	11 233 480
Markanläggningar (staket)	256 191	262 860

**Taxeringsvärden**



Bostäder	39 200 000	29 800 000
Lokaler	643 000	569 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>39 843 000</b>	<b>30 369 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>27 317 000</i>	<i>22 023 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 526 000</i>	<i>8 346 000</i>

#### Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

#### Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

##### Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	263 755	263 755
Installationer	97 956	97 956
	<b>361 711</b>	<b>361 711</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>361 711</b>	<b>361 711</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-263 755	-258 823
Installationer	-97 956	-97 956
	<b>-361 711</b>	<b>-356 779</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-263 755	-263 755
Installationer	-97 956	-97 956
	<b>-361 711</b>	<b>-361 711</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	33 039	35 662
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>33 039</b>	<b>35 662</b>

#### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 426	30 012
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 490	40 817
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 514	32 889
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 119	1 119
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>109 549</b>	<b>104 838</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga placeringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga placeringar	960 390	840 390
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>960 390</b>	<b>840 390</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	27 674	17 540
Transaktionskonto	443 109	390 198
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>470 783</b>	<b>407 738</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	15 061 209	15 458 149
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-396 940	-396 940
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>14 664 269</b>	<b>15 061 209</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-03-01	9 250 625,00	0,00	142 500,00	9 108 125,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2025-06-30	1 600 000,00	0,00	100 000,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-03-30	4 607 524,00	0,00	154 440,00	4 453 084,00
<b>Summa</b>			<b>15 458 149,00</b>	<b>0,00</b>	<b>396 940,00</b>	<b>15 061 209,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	78 820	88 943
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 504	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>81 324</b>	<b>88 943</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	43 781	45 534
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>43 781</b>	<b>45 534</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 983	5 983
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>5 983</b>	<b>5 983</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	6 680	6 911
Upplupna driftskostnader	11 798	0
Upplupna elkostnader	15 157	11 451
Upplupna värmekostnader	46 608	44 882
Upplupna kostnader för renhållning	1 497	1 322
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	174 099	194 382
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>255 838</b>	<b>258 948</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	16 178 000	16 178 000

**Not Eventualförpliktelser**

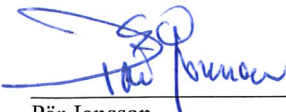
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Bräve 2023-02-17  
Ort och datum

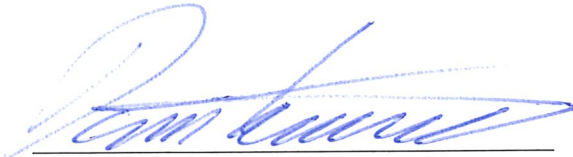
  
Pär Jonsson

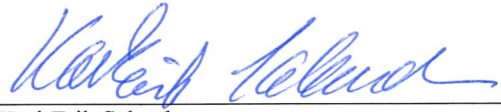
  
AnnaKarin Johansson

  
Sophia Burman

  
Lars Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

  
Daniel Stenbeck  
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 2022.

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.

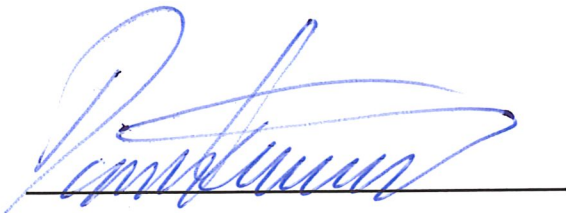
Vi tillstyrker därför

Att resultat och balansräkning fastställs

Att resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar

Gävle 2023-02-25



*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 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 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](http://www.riksbyggen.se)

