
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Adelsklubben 3
Org nr: 785000-0022



BRF Adelsklubben 3
Tillsammans gör vi en bra förening - Bättre





Dagordning-Verksamhetsåret 2023

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 2 st. styrelseledamöter för en period av 2 år.
 - C. Val av 1 st. styrelsesuppleant 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.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Adelsklubben 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-05-25. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat 50 tkr, beror främst på att föreningen har gjort stora underhåll.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 201% till 155%.

I resultatet ingår avskrivningar med 393 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 41 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 m ²
Total bostadsarea	2 733 m ²
Total lokalarea	195 m²

Årets taxeringsvärde	39 843 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 843 000 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 189 tkr och planerat underhåll för 746 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/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 180 tkr.



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
Tvättstuga, byte bogningscylindrar	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
Tak	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Takbyte	689 340
Fasad underhåll	22 362
Fönster underhåll	34 523



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	2024
Anna-Karin Johansson	Sekreterare	2024
Sophia Burman	Vice ordförande	2025
Lars Lindgren	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jenny Olsson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Stenbeck	Förtroendevald revisor	2024
Karl-Erik Salander	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elsa Thorgren	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jukka Lavikkala	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 772 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 228 040	2 069 664	2 012 064	2 003 064	1 927 908
Resultat efter finansiella poster	-343 829	201 417	-1 049 733	-3 622 854	-41 236
Soliditet %	-18	-15	-16	-7	26
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	95	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	771	724	705	667	629
Energikostnad kr/kvm	192	195	179	155	151
Sparande kr/kvm	269	213	260	67	208
Skuldsättning kr/kvm	5 008	5 144	5 279	5 415	2 294
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 008	5 144	5 279	5 415	2 294
Räntekänslighet %	6,5	7,1	7,5	8,1	3,6

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	352 767	397 500	-2 934 108	201 417
Disposition enl. årsstämmobeslut			201 417	-201 417
Reservering underhållsfond		180 000	-180 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-746 226	746 226	
Årets resultat				50 424
Vid årets slut	352 767	-168 726	-2 166 465	50 424

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 135 525
Årets resultat	50 424
Årets fondreservering enligt stadgarna	-180 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	746 226
Summa	-2 518 874

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 518 874**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 228 040	2 069 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	231 723	171 272
Summa rörelseintäkter		2 459 763	2 240 936
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 967 891	-1 156 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-263 185	-217 065
Personalkostnader	Not 6	-126 749	-114 921
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-393 138	-393 138
Summa rörelsekostnader		-2 750 964	-1 882 068
Rörelseresultat		-291 200	358 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	90 512	2 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-143 140	-160 137
Summa finansiella poster		-52 628	-157 451
Resultat efter finansiella poster		-343 829	201 417
Skatter			
Övriga skatter	Not 10	-8 581	0
Årets resultat		-352 410	201 417



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	11 498 813	11 891 950
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 498 813	11 891 950
Summa anläggningstillgångar		11 498 813	11 891 950
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-850	0
Övriga fordringar	Not 14	39	33 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	76 413	109 549
Summa kortfristiga fordringar		75 602	142 588
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	489 847	960 390
Summa kortfristiga placeringar		489 847	960 390
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	660 928	470 783
Summa kassa och bank		660 928	470 783
Summa omsättningstillgångar		1 226 376	1 573 761
Summa tillgångar		12 725 189	13 465 712



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	352 767	352 767	
Fond för yttre underhåll	-168 726	397 500	
Summa bundet eget kapital	184 041	750 267	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 569 299	-2 934 108	
Årets resultat	50 424	201 417	
Summa fritt eget kapital	-2 518 874	-2 732 690	
Summa eget kapital	-2 334 833	-1 982 423	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 267 329	14 664 269
Summa långfristiga skulder		14 267 329	14 664 269
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	396 940	396 940
Leverantörsskulder	Not 19	107 238	81 324
Skatteskulder	Not 20	-11 740	43 781
Övriga skulder	Not 21	5 983	5 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	294 272	255 838
Summa kortfristiga skulder		792 693	783 866
Summa eget kapital och skulder		12 725 189	13 465 712



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-343 829	201 417
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	393 138	393 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	40 728	594 555
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	66 986	-2 088
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	8 827	-12 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116 542	579 985
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-396 940	-396 940
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-396 940	-396 940
Årets kassaflöde	-280 398	183 045
Likvidamedel vid årets början	1 431 173	1 248 128
Likvidamedel vid årets slut	1 150 775	1 431 173



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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 110 440	1 972 464
Hyror, garage	74 950	61 200
Hyror, p-platser	43 200	36 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-550	0
Summa nettoomsättning	2 228 040	2 069 664

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Balkonginglasning	148 200	148 200
Övriga ersättningar	29 970	16 636
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	0
Erhållna bidrag	18 313	0
Övriga rörelseintäkter	11 614	6 436
Försäkringsersättningar	23 638	0
Summa övriga rörelseintäkter	231 723	171 272



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-746 226	-28 500
Reparationer	-188 974	-99 777
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-86 729	-83 159
Försäkringspremier	-32 426	-30 012
Kabel- och digital-TV	-190 300	-165 564
Återbäring från Riksbyggen	0	200
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 299	-1 119
Snö- och halkbekämpning	-61 433	-73 437
Förbrukningsinventarier	-3 384	-22 179
Vatten	-149 122	-137 551
Fastighetsel	-70 069	-103 949
Uppvärmning	-344 314	-330 889
Sophantering och återvinning	-81 352	-75 893
Förvaltningsarvode drift	-11 264	-5 114
Summa driftskostnader	-1 967 891	-1 156 944

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-214 764	-165 961
IT-kostnader	-2 095	-1 820
Övriga förvaltningskostnader	-18 683	-13 457
Kreditupplysningar	-14	-4 050
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 013	-17 388
Kontorsmateriel	-7 443	-9 622
Telefon och porto	0	-1 200
Bankkostnader	-4 174	-3 567
Summa övriga externa kostnader	-263 185	-217 065

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-94 000	-85 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 000	-11 000
Sociala kostnader	-21 749	-18 921
Summa personalkostnader	-126 749	-114 921



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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-60 716	-60 716
Avskrivning Markanläggningar	-6 669	-6 669
Avskrivningar tillkommande utgifter	-325 753	-325 753
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-393 138	-393 138

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	431	2 662
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	19
Övriga ränteintäkter	607	5
Övriga finansiella intäkter	89 457	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	90 512	2 686

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-143 140	-160 165
Övriga räntekostnader	0	28
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-143 140	-160 137

Not 10 Övriga skatter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skatter	-8 581	0
Summa övriga skatter	-8 581	0

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 455 762	3 455 762
Tillkommande utgifter	15 640 613	15 640 613
	19 096 375	19 096 375
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 096 375	19 096 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 727 730	-2 667 014
Tillkommande utgifter	-4 732 886	-4 407 133
Markanläggningar	-10 559	-3 890
	-7 471 175	-7 078 037
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-60 716	-60 716
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-325 753	-325 753
Årets avskrivning markanläggningar	-6 669	-6 669
	-393 138	-393 138
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 864 313	-7 471 175
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 498 812	11 891 950
Varav		
Byggnader	667 316	728 032
Tillkommande utgifter	10 581 974	10 907 727
Markanläggningar	249 522	256 191
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 200 000	39 200 000
Lokaler	643 000	643 000
Totalt taxeringsvärde	39 843 000	39 843 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 317 000</i>	<i>27 317 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 526 000</i>	<i>12 526 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	-263 755	-263 755
Installationer	-97 956	-97 956
	-361 711	-361 711
Årets avskrivningar		
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-263 755	-263 755
Installationer	-97 956	-97 956
	-361 711	-361 711
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-361 711	-361 711
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-850	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-850	0

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	39	33 039
Summa övriga fordringar	39	33 039

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 954	32 426
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	41 490
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 221	34 514
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 238	1 119
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 413	109 549



Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar	489 847	960 390
Summa övriga kortfristiga placeringar	489 847	960 390

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	54 472	27 674
Transaktionskonto	606 456	443 109
Summa kassa och bank	660 928	470 783

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	14 664 269	15 061 209
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-396 940	-396 940
Långfristig skuld vid årets slut	14 267 329	14 664 269

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	9 108 125,00	0,00	142 500,00	8 965 625,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2025-06-30	1 500 000,00	0,00	100 000,00	1 400 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-03-30	4 453 084,00	0,00	154 440,00	4 298 644,00
Summa			15 061 209,00	0,00	396 940,00	14 664 269,00

*Senast kända räntesatser



Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	106 058	78 820
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 180	2 504
Summa leverantörsskulder	107 238	81 324

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	-11 740	43 781
Summa skatteskulder	-11 740	43 781

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 983	5 983
Summa övriga skulder	5 983	5 983

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	-6 448	6 680
Upplupna driftskostnader	16 538	11 798
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 452	0
Upplupna elkostnader	6 906	15 157
Upplupna vattenavgifter	14 238	0
Upplupna värmekostnader	46 923	46 608
Upplupna kostnader för renhållning	1 559	1 497
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	213 104	174 099
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	294 272	255 838

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	16 178 000	16 178 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Pär Jonsson

Anna-Karin Johansson

Sophia Burman

Lars Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Daniel Stenbeck
Förtroendevald revisor

Karl-Erik Salander
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513783393

Dokument

Årsredovisning 2023 (1)

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2024-03-26 12:21:41 CET (+0100) av Matilda Mattsson (MM)

Färdigställt 2024-04-02 15:38:35 CEST (+0200)

Signerare

Matilda Mattsson (MM)

Riksbyggen

matilda.mattsson@riksbyggen.se

Signerade 2024-03-26 12:21:41 CET (+0100)

Pär Jonsson (PJ)

Identifierad med svenskt BankID som "Pär Sigvard Jonsson"

kontor@adelsklubben3.se

Signerade 2024-03-26 14:10:22 CET (+0100)

Anna-Karin Johansson (AJ)

Identifierad med svenskt BankID som "ANNA KARIN JOHANSSON"

annakarin@fiksa.se

Signerade 2024-03-31 16:15:12 CEST (+0200)

Lars Lindgren (LL)

Identifierad med svenskt BankID som "LARS LINDGREN"

larba.lindgren@telia.com

Signerade 2024-03-27 14:43:46 CET (+0100)

Sophia Burman (SB)

Identifierad med svenskt BankID som "Ingrid Liv Sophia Burman"

sophiaborman@hotmail.com

Signerade 2024-03-27 13:34:05 CET (+0100)

Daniel Stenbeck (DS)

Identifierad med svenskt BankID som "Daniel Stefan Lennart Stenbäck"

danielstenbeck@hotmail.com

Signerade 2024-04-02 15:38:35 CEST (+0200)

Karl-Erik Salander (KS)

Identifierad med svenskt BankID som "KARL ERIK SALANDER"

salander.ke@telia.com

Signerade 2024-04-02 09:22:55 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse.

Undertecknade valda revisorer får härmed avge berättelse över verkställd granskning av BRF Adelsklubbens 3 räkenskaper för år 2023.

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 som årsredovisningen omfattar

Gävle 2024-03-25

Daniel Stenbeck

Revisor, föreningsvald

Karl Erik Salander

Revisor, föreningsvald

Verifikat

Transaktion 09222115557513785080

Dokument

Revision_Verksamhetsår_2023

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-03-26 12:24:20 CET (+0100) av Matilda Mattsson (MM)

Färdigställt 2024-03-27 09:29:24 CET (+0100)

Signerare

Matilda Mattsson (MM)

Riksbyggen

matilda.mattsson@riksbyggen.se

Signerade 2024-03-26 12:24:20 CET (+0100)

Karl-Erik Salander (KS)

Identifierad med svenskt BankID som "KARL ERIK SALANDER"

salander.ke@telia.com

Signerade 2024-03-26 13:21:40 CET (+0100)

Daniel Stenbeck (DS)

Identifierad med svenskt BankID som "Daniel Stefan Lennart Stenbäck"

danielstenbeck@hotmail.com

Signerade 2024-03-27 09:29:24 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 skuldtyngd 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, 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

