

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Adelsklubben 3
Org nr: 785000-0022



BRF Adelsklubben 3
Tillsammans gör vi en bra förening - Bättre



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Adelsklubben 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 381 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 368 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 750 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har inte gjort några större underhåll de här räkenskapsåret, vilket ger bättre resultat i år jämfört med föregående år. Styrelsen arbetar aktivt med översyn av intäkter och kostnader, förbättra avtal, effektivisera förbrukning mm.

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

I samband med att föreningen gått över från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel. Istället för att skriva av hela fastigheten på 120 år skrivs nu varje enskild komponent (utöver stommen) av efter en mer verklig och kortare livslängd.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Väster 21:3 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 1 vinkelbyggnad med 51 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1960. Fastighetens adress är Hantverkargatan 6 och Byggmästargatan 14 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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	5 466 m ²
Total lokalarea	195 m ²

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 118 tkr och planerat underhåll för 47 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Underhållet/utbytet av komponenterna kostnadsförs inte direkt utan skrivs av och redovisas som ny/återinvesteringar.

Avsättning till underhållsfonden sker i enlighet med underhållsplanen endast till den del som berör planerat underhåll PU (utbyten av mindre delar till lägre belopp eller komponenter som byts ut slumpartat eller delvis)

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2024 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 877 tkr/år. Av detta är 203 tkr att betrakta som planerat underhåll och 674 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 217 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Utbyte av takfläkt	2020
Balkonger	2020
Plåtarbeten	2020
Entrébelysning, motorvärmare, väggarmaturer	2020
Takfläkt	2021
Entrédörrar	2021
Tak	2021
Plattsättning, asfaltering	2021
Garage	2021
Takbyte	2023
Fasad underhåll	2023
Fönster underhåll	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Ventilation, tätning av kanaler samt två nya fläktar	46 774



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	2026
Jenny Olsson	Ledamot	2025
Lars Lindgren	Ledamot	2025
Sandra Vesslén	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sophia Burman	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Stenbeck	Förtroendevald revisor	2025
Karl-Erik Salander	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Elsa Thorgren	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jukka Lavikkala	2025	
Monika Estvind	2025	

Föreningens firma tecknas var för sig av Lars Lindgren och Pär Jonsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Föreningen har gått över till det redovisningsmässiga regelverket K3.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 14%.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 705	2 406	2 235	2 180	2 049
Resultat efter finansiella poster	365	-344	201	-1 050	-3 623
Soliditet %	-15	-18	-15	-16	-7
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	92	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	935	826	776	755	714
Energikostnad kr/kvm	209	206	209	191	166
Sparande kr/kvm	291	288	228	279	72
Skuldsättning kr/kvm	5 220	5 366	5 511	5 656	5 801
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 220	5 366	5 511	5 656	5 801
Räntekänslighet %	5,6	6,5	7,1	7,5	8,1

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 för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter 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 delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
Eget kapital i kr				
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	352 767	−168 726	−2 569 299	50 424
Disposition enl. årsstämmobeslut			50 424	−50 424
Reservering underhållsfond		180 000	−180 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−46 774	46 774	
Årets resultat				381 474
Vid årets slut	352 767	−35 500	−2 652 101	381 474

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 385 648
Årets resultat	381 474
Årets fondreservering enligt stadgarna	-180 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	46 774
Summa	-2 137 401

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 137 401

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 704 534	2 406 198
Övriga rörelseintäkter	Not 3	840	53 565
Summa		2 705 374	2 459 763
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 208 364	-1 967 891
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 088	-263 185
Personalkostnader	Not 6	-129 631	-126 749
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-368 055	-393 138
Summa rörelsekostnader		-1 932 138	-2 750 964
Rörelseresultat		773 236	-291 200
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	311	90 512
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-408 649	-143 140
Summa finansiella poster		-408 338	-52 628
Resultat efter finansiella poster		364 898	-343 829
Resultat före skatt		364 898	-343 829
Skatter			
Övriga skatter	Not 10	16 575	-8 581
Årets resultat		381 474	-352 410



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	11 130 758	11 498 813
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 130 758	11 498 813
Summa anläggningstillgångar		11 130 758	11 498 813
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-842	-850
Övriga fordringar	Not 14	28 040	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	81 495	76 413
Summa kortfristiga fordringar		108 693	75 602
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	729 847	489 847
Summa kortfristiga placeringar		729 847	489 847
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	668 981	660 928
Summa kassa och bank		668 981	660 928
Summa omsättningstillgångar		1 507 522	1 226 376
Summa tillgångar		12 638 280	12 725 189



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	352 767	352 767
Fond för yttre underhåll	-168 726	-168 726
Summa bundet eget kapital	184 041	184 041
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 518 874	-2 569 299
Årets resultat	381 474	50 424
Summa fritt eget kapital	-2 137 401	-2 518 874
Summa eget kapital	-1 953 360	-2 334 833
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 267 329
Summa långfristiga skulder	3 989 764	14 267 329
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	396 940
Leverantörsskulder	Not 19	107 238
Skatteskulder	Not 20	-11 740
Övriga skulder	Not 21	5 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	294 272
Summa kortfristiga skulder	10 601 875	792 693
Summa eget kapital och skulder	12 638 280	12 725 189



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	773 236	−291 200
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	368 055	393 138
Förändring inkomstskatt	16 575	−8 581
	1 157 866	93 357
Erhållen ränta	311	90 512
Erlagd ränta	−395 985	−156 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	762 192	27 600
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	−33 092	66 986
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	−84 107	21 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten	644 994	116 542
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−396 940	−396 940
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−396 940	−396 940
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	248 054	−280 398
Likvida medel vid årets början	1 150 775	1 431 173
Likvida medel vid årets slut	1 398 829	1 150 775
Kassa och Bank BR	1 398 829	1 150 775



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverk K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2023 har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	16-95
Markanläggning	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 405 940	2 110 440
Hyror, garage	74 950	74 950
Hyror, p-platser	43 200	43 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-550
Rabatter	-1 450	0
Balkonginglasning	148 200	148 200
Övriga ersättningar	33 694	29 970
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-12
Summa nettoomsättning	2 704 534	2 406 198

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna bidrag	0	18 313
Övriga rörelseintäkter	840	11 614
Försäkringsersättningar	0	23 638
Summa övriga rörelseintäkter	840	53 565

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-46 774	-746 226
Reparationer	-117 835	-188 974
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 560	-86 729
Försäkringspremier	-44 954	-32 426
Kabel- och digital-TV	-158 668	-190 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 299
Snö- och halkbekämpning	-63 999	-61 433
Förbrukningsinventarier	-29 676	-3 384
Vatten	-164 989	-149 122
Fastighetsel	-59 190	-70 069
Uppvärmning	-346 618	-344 314
Sophantering och återvinning	-70 361	-81 352
Förvaltningsarvode drift	-15 739	-11 264
Summa driftskostnader	-1 208 364	-1 967 891



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-181 678	-214 764
IT-kostnader	-1 559	-2 095
Övriga förvaltningskostnader	-25 041	-18 683
Kreditupplysningar	-225	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 590	-16 013
Kontorsmateriel	-6 128	-7 443
Bankkostnader	-4 867	-4 174
Summa övriga externa kostnader	-226 088	-263 185

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-97 000	-94 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 000	-11 000
Sociala kostnader	-21 631	-21 749
Summa personalkostnader	-129 631	-126 749

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-361 386	-60 716
Avskrivning Markanläggningar	-6 669	-6 669
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-325 753
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-368 055	-393 138

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	431
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	16
Övriga ränteintäkter	311	607
Övriga finansiella intäkter	0	89 457
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	311	90 512

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-408 649	-143 140
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-408 649	-143 140



Not 10 Övriga skatter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga skatter	16 575	-8 581
Summa övriga skatter	16 575	-8 581

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 096 375	3 455 762
Tillkommande utgifter	0	15 640 613
Markanläggning	266 750	266 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 363 125	19 363 125

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 847 085	-2 727 730
Tillkommande utgifter	0	-4 732 886
Markanläggningar	-17 228	-10 559
	-7 864 313	-7 471 175

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-361 386	-60 716
Årets avskrivning tillkommande utgifter		-325 753
Årets avskrivning markanläggningar	-6 669	-6 669
	-368 055	-393 138

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 232 368	-7 864 313
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	10 887 904	667 316
Tillkommande utgifter	0	10 581 974
Markanläggningar	242 854	249 522

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

	2024-12-31	2023-12-31
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
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

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-842	-850
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-842	-850

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	27 337	0
Skattekonto	703	39
Summa övriga fordringar	28 040	39

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 988	44 954
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 507	17 221
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	14 238
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 495	76 413

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga placeringar	729 847	489 847
Summa övriga kortfristiga placeringar	729 847	489 847

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	93 395	54 472
Transaktionskonto	575 587	606 456
Summa kassa och bank	668 981	660 928

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	14 267 329	14 664 269
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-154 440	-396 940
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 123 125	0
Långfristig skuld vid årets slut	3 989 764	14 267 329

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,17%	2025-06-30	1 400 000,00	0,00	100 000,00	1 300 000,00
STADSHYPOTEK	4,40%	2025-03-01	8 965 625,00	0,00	142 500,00	8 823 125,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-03-30	4 298 644,00	0,00	154 440,00	4 144 204,00
Summa			14 664 269,00	0,00	396 940,00	14 267 329,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 10 123 125kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. På övriga lån ska föreningen amortera 154 440 kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.



Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	90 339	106 058
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	1 180
Summa leverantörsskulder	90 339	107 238

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	0	-11 740
Summa skatteskulder	0	-11 740

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 983	5 983
Summa övriga skulder	5 983	5 983

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	6 216	-6 448
Upplupna driftskostnader	0	16 538
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 452
Upplupna elkostnader	5 548	6 906
Upplupna vattenavgifter	0	14 238
Upplupna värmekostnader	42 937	46 923
Upplupna kostnader för renhållning	86	1 559
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 731	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	171 471	213 104
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227 988	294 272

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	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

Ort och datum

Pär Jonsson

Sandra Vesslén

Jenny Olsson

Lars Lindgren

Vår revisorberättelse har lämnats

Daniel Stenbeck
Förtroendevald revisor

Karl-Erik Salander
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557542840961

Dokument

Årsredovisning (55)
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-03-28 13:58:27 CET (+0100) av Matilda Mattsson (MM)
Färdigställt 2025-03-31 19:43:01 CEST (+0200)

Initierare

Matilda Mattsson (MM)
Riksbyggen
matilda.mattsson@riksbyggen.se

Signerare

Pär Jonsson (PJ) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Pär Sigvard Jonsson"</i> <i>kontor@adelsklubben3.se</i> <i>Signerade 2025-03-28 14:41:21 CET (+0100)</i>	Jenny Olsson (JO) <i>Identifierad med svenskt BankID som "ANN JENNY OLSSON"</i> <i>jennyolsson1980@hotmail.com</i> <i>Signerade 2025-03-31 12:59:55 CEST (+0200)</i>
Lars Lindgren (LL) <i>Identifierad med svenskt BankID som "LARS LINDGREN"</i> <i>larba.lindgren@telia.com</i> <i>Signerade 2025-03-31 16:35:23 CEST (+0200)</i>	Sandra Wesslén (SW) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Sandra Maria Vesslén"</i> <i>sawesslen@gmail.com</i> <i>Signerade 2025-03-28 14:36:44 CET (+0100)</i>
Daniel Stenbeck (DS) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Daniel Stefan Lennart Stenbäck"</i> <i>danielstenbeck@hotmail.com</i> <i>Signerade 2025-03-31 16:39:05 CEST (+0200)</i>	Karl-Erik Salander (KS) <i>Identifierad med svenskt BankID som "KARL ERIK SALANDER"</i> <i>salander.ke@telia.com</i> <i>Signerade 2025-03-31 19:43:01 CEST (+0200)</i>

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 verkställt granskning av BRF Adelsklubbens 3 räkenskaper för år 2024.

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.

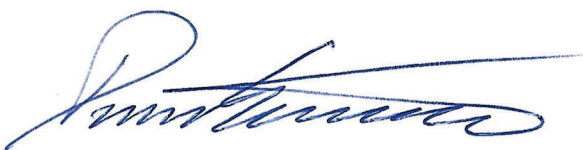
Vi tillstyrker därför

Att resultat och balansräkning fastställs

Att resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid som årsredovisningen omfattar

Gärle 2025-03-31



Daniel Stenbeck

Revisor, föreningsvald



Karl Erik Salander

Revisor, föreningsvald

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 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

