

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Adelsklubben
Org nr: 769622-3606



Bildkälla: Gävle kommunarkiv

Omslagsbilden på sid 1 föreställer det gamla huset på Staketgatan 7. Huset byggdes i slutet av 1890-talet och revs i mitten av 1960-talet. Ett vackert hus, som kanske borde fått stå kvar och smälta in i de övriga husen på Staketgatan 5 och 9.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Bildkälla: Gävle kommunarkiv

Bilden föreställer innegården på det gamla huset. Ingången till gården är placerad i stort sett på samma ställe där vår ingång till Skomakargatan 9 finns. Som ni kanske ser är innegårdens husfasad nästan exakt lika den som är idag på huset Staketgatan 9.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Adelsklubben 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 har sitt säte i Gävle Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-19. Den ekonomiska planen registrerades 2011-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-23.

Årets resultat är -523 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 268 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 744 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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. Detta gör således att avskrivningarna blir högre.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 576 m², vilket motsvarar 12 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Väster 21:6 i Gävle kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 40 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1969. Fastigheternas adress är Byggmästargatan 12, Staketgatan 5-7 och Skomakargatan 9 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	10
4 rum och kök	10
6 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler (affärsverksamhet)	3
Antal lokaler (förråd)	8
Antal garage	38
Antal garage (hyrs av PreZero)	8

Total tomtarea	1 656 m ²
Bostäder hyresrätt	111 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 376 m ²
Total bostadsarea	3 487 m²
Lokaler hyresrätt	845 m ²
Lokaler förråd	121 m ²
Total lokalarea	966 m²

Årets taxeringsvärde	57 164 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 164 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
PreZero	367
Gävleborgs Tolkservice AB	171
Aktiv Motion	307

Intäkter från lokalhyror utgör ca 22,56 % av föreningens nettoomsättning.

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 69 tkr och planerat underhåll för 153 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsfritt 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 i november 2024 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 814 tkr/år. Av detta är 303 tkr att betrakta som planerat underhåll och 511 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 267 tkr.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2012	1:or, 2:or och 4:or. Alla rör nya
Nya badrum	2012	Helrenovering, kakel, sanitet, golv, rör, el.
Ny el i lägenheterna	2012	Alla ledningar, automatsäkringar, jordfelsbrytare
Nya säkerhetsdörrar	2012	Alla entrédörrar till lägenheterna
Nya Postfack	2012	Gemensamma i entrén
Nytt värmesystem	2013	Nya synliga rör, nya element, nya stigare
Anpassad sophantering	2013	Borttagning av sopnedkast. Sopsortering infördes
Fönsterbyte	2014	Till treglas med ljudisolering i hela huset
Hissar	2014	Nya hisskorgar, nya dörrar, nya motorer
Brandtätning	2014	Brandceller hos företagen bl.a
Ventilationsanläggning	2014	Renovering, speciellt garaget, nya motorer
Ny fjärrvärmeanläggning i pannrummet	2014	Nydragning alla rör, ventiler och motorer. datastyrt
Målning av trapphus och källare	2015	
Nytt låssystem hela huset	2015	Alla dörrar i huset inklusive Portlåssystem
Isolering av vindar	2015	Extra isolering, insprutning av lösull
Ombyggnad av företagslokaler	2015	Ny entré mot Staketgatan
Renovering av garage	2016	Målning hela garaget
Tvättstugor	2016	Målning. Nya tvättmaskiner, torkskåp
Byte av vattenmätare	2016	Ombyggnad till nytt mätsystem för lägre tariff.
Utbyggnad balkonger	2017	Hela väggen med fönster mot balkongerna

Beskrivning	År	Kommentar
Målning yttertak	2018	Takfoten
Belysning och målning på balkongerna	2018	
Källare och gymmet	2019	Belysning/el och målning
Upprustning lusthus	2019	Fönster, dörr, infra, målning
Nytt staket mot Staketgatan	2020	För att minska ljud och insyn
Nytt säkerhetssystem	2020	Sex kameror i entréer, garage och cykelrum
Nytt avtal Internet, TV	2021	Brf tar kostnaden för bredband och grund-TV-utbudet
Byte alla elmätare	2021	Varje lägenhetsmätare i källarens elrum
Ny samlingslokal	2021	Pannrummet avdelat till ett övre rum
Nytt ventilationssystem	2021	Speciellt för samlingslokalen
Lokaler (Tolkservice)	2021	Målning tak och väggar, ny eldragning
Pre Zeros garage	2021	Ny automatik garageporten
Utbyte av fläktar och ventilationsfilter	2022	
Utbyte av torktumlare	2022	
Pannrum 2	2023	

Årets utförda underhåll PU (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte fläktar mm	69 195
Byte toastolar	28 667
Markarbeten	36 015
Service garageportar mm	18 654

Föreningen har inte haft några kostnader för underhåll/utbyte av komponenter

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Björkgren	Ordförande	2025
Mats Strand	Ledamot	2026
Bertil Mattsson	Ledamot	2025
Pernilla Edlund	Ledamot	2026
Kenneth Bognesand	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Ahl	Suppleant	2025
Malin Vikerhagen	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, Borev Revision AB	Extern revisor	2025
Tomas Ericson, auktoriserad revisor		
Borev Revision AB, utsedd av Borev Revision AB	Revisorssuppleant	2025
Hans-Åke Färnstrand	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt Björkgren	2025
Mikael Vikerhagen	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet ”underhållsplan”.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 53 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-02-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 108	3 820	3 556	3 501	3 593
Resultat efter finansiella poster*	-523	8	589	308	363
Soliditet %*	50	50	49	48	41
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	62	62	63	63	60
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	753	697	670	656	637
Energikostnad kr/kvm*	171	155	149	146	131
Sparande kr/kvm*	206	181	319	272	313
Skuldsättning kr/kvm*	7 812	7 892	8 055	8 238	9 299
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 077	10 181	10 391	10 627	11 996
Räntekänslighet %*	13,4	14,6	15,5	16,2	18,8

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

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.

Upplysning till förlust

Det negativa resultatet beror på högre avskrivningar på byggnad efter att föreningen gått över till redovisningsprincipen K3. För mer info om detta se sid 2 och 4. Föreningen har kvar en hyresrätt som kommer att ombildas så fort tillfälle ges. Detta kommer möjliggöra punkamorteringar av föreningen lån. I kombination med fortsatta avgiftshöjningar finns på sikt goda förutsättningar för att finansiera framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 147 574	2 343 988	0	1 270 659	-27 310	7 936
Disposition enl. årsstämmobeslut					7 936	-7 936
Reservering underhållsfond				267 000	-267 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-152 531	152 531	
Årets resultat						-523 188
Vid årets slut	31 147 574	2 343 988	0	1 385 128	-133 843	-523 188

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-19 374
Årets resultat	-523 188
Årets fondreservering enligt stadgarna	-267 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	152 531
Summa	-657 031

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 657 031

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	4 107 528	3 820 194
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 500	6 025
Summa		4 109 028	3 826 219
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 406 642	-1 442 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-361 397	-325 659
Personalkostnader	Not 6	-135 283	-133 141
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 267 659	-676 527
Summa rörelsekostnader		-3 170 981	-2 577 962
Rörelseresultat		938 047	1 248 257
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	-45	7 212
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 461 190	-1 247 534
Summa finansiella poster		-1 461 234	-1 240 321
Resultat efter finansiella poster		-523 188	7 936
Årets resultat		-523 188	7 936



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	65 925 606	67 130 669
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 237 123	1 270 835
Summa materiella anläggningstillgångar		67 162 729	68 401 504
Summa anläggningstillgångar		67 162 729	68 401 504
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-760	1 304
Övriga fordringar	Not 13	38	5 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	120 253	109 450
Summa kortfristiga fordringar		119 531	116 640
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 623 369	1 310 411
Summa kassa och bank		1 623 369	1 310 411
Summa omsättningstillgångar		1 742 900	1 427 051
Summa tillgångar		68 905 629	69 828 555



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	33 491 562	33 491 562
Fond för yttre underhåll	1 385 128	1 270 659
Summa bundet eget kapital	34 876 690	34 762 221
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-133 843	-27 310
Årets resultat	-523 188	7 936
Summa fritt eget kapital	-657 031	-19 374
Summa eget kapital	34 219 660	34 742 848
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 957 500
Summa långfristiga skulder	13 957 500	33 660 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 062 500
Leverantörsskulder	Not 17	148 594
Skatteskulder	Not 18	14 993
Övriga skulder	Not 19	7 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	494 696
Summa kortfristiga skulder	20 728 469	1 425 707
Summa eget kapital och skulder	68 905 629	69 828 555



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	938 047	1 248 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 267 659	676 527
	2 205 705	1 924 784
Erhållen ränta	-45	7 212
Erlagd ränta	-1 464 558	-1 241 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	741 102	690 233
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 890	-10 649
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-46 369	120 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten	691 842	800 557
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar (laddstolpar)	-28 884	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 884	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-350 000	-710 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 000	-710 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	312 958	90 557
Likvida medel vid årets början	1 310 411	1 219 854
Likvida medel vid årets slut	1 623 369	1 310 411
Kassa och Bank BR	1 623 369	1 310 411



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 regelverket 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. Byggnaderna har delats upp på olika betydande komponenter. De ekonomiska livslängderna har bedömts för respektive komponent.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnadskomponenter	Linjär	15-120
Installationer	Linjär	10-60

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*	2 541 528	2 353 314
Hyror, bostäder	112 392	114 492
Hyror, lokaler	926 541	866 612
Hyror, garage	488 160	451 404
Hyror, övriga (Mast Telia)	28 632	26 880
Elavgifter (laddstolpe)	4 950	4 971
Övriga ersättningar	5 325	2 521
Summa nettoomsättning	4 107 528	3 820 194

*I årsavgifter bostäder ingår värme, vatten och bredband

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 500	6 025
Summa övriga rörelseintäkter	1 500	6 025

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-152 531	-105 126
Reparationer	-68 625	-178 304
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-146 840	-145 200
Försäkringspremier	-36 945	-33 939
Kabel- och digital-TV	-80 074	-80 036
Serviceavtal	-40 015	-31 232
Obligatoriska besiktningar	-9 184	-5 652
Snö- och halkbekämpning	-29 646	-53 228
Förbrukningsinventarier	-13 482	-35 088
Fordons- och maskinkostnader	-183	-220
Vatten	-153 645	-135 406
Fastighetsel	-160 813	-119 985
Uppvärmning	-429 687	-419 856
Sophantering och återvinning	-69 838	-86 417
Förvaltningsarvode drift	-15 135	-12 947
Summa driftskostnader	-1 406 642	-1 442 635



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-235 661	-226 942
Lokalkostnader	-500	-500
Annonsering och reklam	-10 434	0
IT-kostnader	-12 481	-8 203
Arvode, yrkesrevisorer	-18 238	-15 102
Övriga förvaltningskostnader	-13 621	-8 323
Kreditupplysningar	-154	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 324	-1 313
Kontorsmateriel	0	-828
Telefon och porto	-4 921	-4 836
Medlems- och föreningsavgifter	-13 157	-13 157
Bankkostnader	-5 653	-5 175
Övriga externa kostnader (DUC-tjänst Gävle Energi)	-41 254	-41 254
Summa övriga externa kostnader	-361 397	-325 659

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-114 600	-105 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-10 000
Sociala kostnader	-15 683	-18 141
Summa personalkostnader	-135 283	-133 141

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 205 063	-431 893
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-182 199
Avskrivning Installationer	-62 596	-62 435
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 267 659	-676 527

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 168
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	5 911
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	0
Övriga ränteintäkter	-48	134
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-45	7 212

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 461 027	-1 247 534
Övriga räntekostnader	-163	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 461 190	-1 247 534

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	60 439 593	51 329 949
Mark	13 084 274	13 084 274
Tillkommande utgifter	0	9 109 945
	73 523 867	73 524 168
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	73 523 867	73 524 168

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 393 199	-4 182 761
Tillkommande utgifter	0	-1 596 345
	-6 393 199	-5 779 106

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 205 063	-431 893
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-182 199
	-1 205 063	-614 092

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 598 262	-6 393 198
Restvärde enligt plan vid årets slut	65 925 606	67 130 669

Varav

Byggnader	52 841 332	46 714 995
Mark	13 084 274	13 084 274
Tillkommande utgifter	0	7 331 400

Taxeringsvärden

Bostäder	49 000 000	49 000 000
Lokaler	8 164 000	8 164 000

Totalt taxeringsvärde

	57 164 000	57 164 000
<i>varav byggnader</i>	<i>40 400 000</i>	<i>40 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 764 000</i>	<i>16 764 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	2 014 646	2 014 646
	2 014 646	2 014 646
Årets anskaffningar		
Installationer (laddstolpe)	28 884	0
	28 884	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 043 530	2 014 646
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-743 812	-681 377
	-743 812	-681 377
Årets avskrivningar		
Installationer	-62 596	-62 435
	-62 596	-62 435
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-806 407	-743 812
	-806 407	-743 812
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-806 407	-743 812
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 237 123	1 270 835
Varav		
Installationer	1 237 123	1 270 835

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-760	-759
Kundfordringar	0	2 063
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-760	1 304

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38	5 886
Summa övriga fordringar	38	5 886

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 287	24 301
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 291	55 697
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 021	20 019
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 437	3 072
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 217	6 361
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 253	109 450

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel (Danske Bank)	1 363 327	365 251
Transaktionskonto (Swedbank)	260 042	945 160
Summa kassa och bank	1 623 369	1 310 411

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	34 020 000	34 370 000
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 062 500	-710 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 957 500	33 660 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	3,98%	2024-01-31	10 957 500,00	-10 957 500,00	0,00	0,00
DANSKE BANK	3,98%	2024-04-02	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
DANSKE BANK	3,19%	3 mån rörligt	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
DANSKE BANK	3,98%	2025-09-30	10 412 500,00	0,00	350 000,00	10 062 500,00
DANSKE BANK	2,77%	2026-02-02	0,00	13 957 500,00	0,00	13 957 500,00
Summa			34 370 000,00	0,00	350 000,00	34 020 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 20 062 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	147 759	98 550
Ej reskontraförda leverantörsskulder	836	1 008
Summa leverantörsskulder	148 594	99 558

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	14 993	33 054
Summa skatteskulder	14 993	33 054

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	7 685	30 409
Summa övriga skulder	7 685	30 409

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 000	15 000
Upplupna räntekostnader	4 768	8 137
Upplupna driftskostnader	0	32 524
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	39 910
Upplupna elkostnader	14 925	14 689
Upplupna värmekostnader	53 950	58 360
Upplupna kostnader för renhållning	167	2 746
Upplupna styrelsearvoden	114 600	105 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 438	3 438
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	287 848	272 583
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	494 696	552 687

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	46 500 000	46 500 000

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

Martin Björkgren

Bertil Mattsson

Pernilla Edlund

Kenneth Bognesand

Mats Strand

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

Tomas Ericson, auktoriserad revisor
Inträdande revisorssuppleant utsedd av
Borev Revision AB

Hans-Åke Färnstrand
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545346632

Dokument

Årsredovisning Adelsklubben 2024

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2025-04-28 13:27:06 CEST (+0200) av Hanna

Skytt (HS)

Färdigställt 2025-05-06 09:27:11 CEST (+0200)

Initierare

Hanna Skytt (HS)

Riksbyggen

hanna.skytt@riksbyggen.se

Signerare

Martin Björkgren (MB)

martin@dewatech.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alf
Martin Björkgren"

Signerade 2025-04-28 20:01:28 CEST (+0200)

Bertil Mattsson (BM)

jb mattsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHN BERTIL MATTSSON"

Signerade 2025-05-05 18:41:28 CEST (+0200)

Kenneth Bongesand (KB)

kenbsand@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
KENNETH BOGNESAND"

Signerade 2025-04-29 11:40:59 CEST (+0200)

Mats Strand (MS)

matsstrand@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats
Erik Strand"

Signerade 2025-04-28 17:13:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545346632

Pernilla Edlund (PE)
pedlund67@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PERNILLA EDLUND"
Signerade 2025-04-28 17:23:24 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)
Borev Revision AB
tomas.ericson@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Ericson"
Signerade 2025-05-06 09:27:11 CEST (+0200)

Hans-Åke Färnstrand (HF)
hans.farnstrand@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans-Åke Anders Färnstrand"
Signerade 2025-05-05 19:07:52 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Adelsklubben, org.nr 769622-3606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Adelsklubben för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 1 maj 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Adelsklubben för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsens bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Hans-Åke Färnstrand
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 10:31

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 06.05.2025 08:50

DOCUMENT ID:

Sy48-VDgeg

ENVELOPE ID:

ryemIbEvxel-Sy48-VDgeg

DOCUMENT NAME:

Brf Adelsklubben - Revisionsberättelse 2024 för digital signering.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Tomas Ericson tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	06.05.2025 09:30 06.05.2025 09:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81
Hans-Åke Anders Färnstrand hans.farnstrand@outlook.com	Signed Authenticated	06.05.2025 10:31 06.05.2025 10:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/03/17) IP: 84.23.143.148

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 ränteutgifter 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 20,6 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

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Adelsklubben 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

