
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Adelsklubben
Org nr: 769622-3606



Omslagsbilden får representera en av de snörikaste vintrarna vi haft i mannaminne.
Det kom mer snö från nov 2023 till april 2024 än under katastrofvintern 1998.
Det snöade i stort set var och varannan dag. Kommunen orkade inte sköta snöhållningen
och notan blev säkerligen oerhört dyr. Det blev också stora kostnader för alla Brf och
även för oss i Adelsklubben. Men vackert och minnesrikt var det.

Dagordning ordinarie föreningsstämma

2024-05-12 (18.00)

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämmoordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



En gång i tiden hade vårt hus oljeeldning och då hade vi två rejäla oljepannor i vårt Pannrum. När vi tog över huset och bildade Brf, så var detta Pannrum sotigt och eländigt och ingen ville gå in där, om man inte behövde. Efter en del funderande, så tog vi kontakt med en skrotfirma, som fick plocka isär pannorna och ta hand om skrotet. Brf fick 34 tkr för järnskrotet och skrotfirman tog 25 tkr för jobbet. De tog även hand om vår stora, illaluktande oljetank, som tog upp plats i ett stort förrådsrum. Efter ytterligare några år, så delade vi av Pannrummet på höjden med rejäla järnbalkar. Höjden var cirka 6 meter. Vi byggde ett golv och på detta blev det sedan ett sammanträdesrum. Detta använder vi till styrelsemöten, husträffar, byggmöten, olika aktiviteter. Rummet har toalett, diskbänk med vatten, stor uppsättning porslin, glas och bestick. Och möjlighet att koka kaffe. Rummet är till för alla i huset. Behöver man ett större utrymme än sin lägenhet kan man boka in sig här. Det är kostnadsfritt att använda denna lokal.

Förvaltningsberättelse

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-23. Föreningens underhållsplan uppdaterades 2020.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat 8 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 677 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 684 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens räntekostnader har ökat markant pga. omsatta lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 102% till 100%.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 881 m², vilket motsvarar 20 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Väster 21:6 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 40 lägenheter, varav 39 st är upplåtna med bostadsrätt och 1 st med hyresrätt, 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	7
Antal garage (2 reserv)	38
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	868 m ²
Total lokalarea	868 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 868 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 22,70 % 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 178 tkr och planerat underhåll för 105 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2022 och visar en genomsnittlig evig underhållskostnad på 800 tkr per år som motsvarar en kostnad på 229 kr/år/m². Den genomsnittliga kostnaden på en 30-årsperiod visar 460 tkr och med hänsyn taget till nuvarande fondbehållning är den rekommenderade avsättningen 447 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 447 tkr. Detta i enlighet med den budget som antagits för räkenskapsåret.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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
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	



Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Pannrum 2	70 626 kr
Belysning gym	11 634 kr
Ventilationsfilter	17 055 kr
Underhållsservice garageportar	5 811 kr

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	2024
Pernilla Edlund	Ledamot	2024
Kenneth Bognesand	Ledamot	2025
Bertil Mattsson	Ledamot	2025
Mats Strand	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Ahl	Suppleant	2024
Malin Vikerhagen	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2024
Hans-Åke Färnstrand	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Brith Björkgren	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningen höjde årsavgifterna senast 2023-01-01 med 4%

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 697 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 818	3 539	3 488	3 582	3 551
Resultat efter finansiella poster*	8	589	308	363	381
Soliditet %*	50	49	48	41	41
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	62	63	63	60	60
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	697	670	656	637	633
Energikostnad kr/kvm	155	149	146	131	132
Sparande kr/kvm	179	319	272	313	303
Skuldsättning kr/kvm	7 892	8 055	8 238	9 299	9 369
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 181	10 391	10 627	11 996	12 085
Räntekänslighet %	14,6	15,5	16,2	18,8	19,1

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	31 147 574	2 343 988	0	928 785	-274 512	589 077
Disposition enl. årsstämmobeslut					589 077	-589 077
Reservering underhållsfond				447 000	-447 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-105 126	105 126	
Årets resultat						7 936
Vid årets slut	31 147 574	2 343 988	0	1 270 659	-27 309	7 936

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	314 564
Årets resultat	7 936
Årets fondreservering enligt stadgarna	-447 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	105 126
Summa	-19 374

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 19 374**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 817 673	3 539 234
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 546	24 123
Summa rörelseintäkter		3 826 219	3 563 357
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 442 635	-1 395 759
Övriga externa kostnader	Not 5	-325 659	-334 659
Personalkostnader	Not 6	-133 141	-102 715
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-676 527	-695 026
Summa rörelsekostnader		-2 577 962	-2 528 158
Rörelseresultat		1 248 257	1 035 199
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 212	7 561
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 247 534	-453 683
Summa finansiella poster		-1 240 321	-446 122
Resultat efter finansiella poster		7 936	589 077
Årets resultat		7 936	589 077



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	67 130 669	67 744 761
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 270 835	1 333 270
Summa materiella anläggningstillgångar		68 401 504	69 078 030
Summa anläggningstillgångar		68 401 504	69 078 030
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 304	–699
Övriga fordringar	Not 14	5 886	5 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	109 450	100 938
Summa kortfristiga fordringar		116 640	105 991
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 310 411	1 219 854
Summa kassa och bank		1 310 411	1 219 854
Summa omsättningstillgångar		1 427 051	1 325 845
Summa tillgångar		69 828 555	70 403 875



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 491 562	33 491 562
Fond för yttre underhåll		1 270 659	928 785
Summa bundet eget kapital		34 762 221	34 420 347
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 310	-274 512
Årets resultat		7 936	589 077
Summa fritt eget kapital		-19 374	314 564
Summa eget kapital		34 742 848	34 734 911
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	33 660 000	34 370 000
Summa långfristiga skulder		33 660 000	34 370 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	710 000	710 000
Leverantörsskulder	Not 18	99 558	81 830
Skatteskulder	Not 19	33 054	21 213
Övriga skulder	Not 20	30 409	1 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	552 687	484 520
Summa kortfristiga skulder		1 425 707	1 298 964
Summa eget kapital och skulder		69 828 555	70 403 875



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	7 936	589 077
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	676 527	695 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	684 463	1 284 102
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-10 649	27 973
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	126 743	-219 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	800 557	1 092 241
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-710 000	-797 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-710 000	-797 500
Årets kassaflöde	90 557	294 741
Likvidamedel vid årets början	1 219 854	957 373
Likvidamedel vid årets slut	1 310 411	1 219 854



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	80 och 50
Installationer	Linjär	10, 20 och 50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 353 314	2 262 720
Hyror, bostäder	114 492	111 942
Hyror, lokaler	866 612	782 408
Hyror, garage	451 404	358 320
Hyror, övriga (mast Telia)	26 880	24 252
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-700
Elavgifter (elbilsladdning)	4 971	292
Summa nettoomsättning	3 817 673	3 539 234

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	2 521	17 265
Övriga rörelseintäkter	6 025	6 858
Summa övriga rörelseintäkter	8 546	24 123

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-105 126	-106 488
Reparationer	-178 304	-103 053
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-145 200	-142 400
Försäkringspremier	-33 939	-32 087
Kabel- och digital-TV	-80 036	-85 881
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-5 000
Serviceavtal (ventilation, låssystem, hissar)	-31 232	-30 841
Sotning	0	-27 684
Obligatoriska besiktningar	-5 652	-34 453
Snö- och halkbekämpning	-53 228	-49 216
Förbrukningsinventarier	-35 088	-28 802
Fordons- och maskinkostnader	-220	-552
Vatten	-135 406	-129 120
Fastighetsel	-119 985	-106 560
Uppvärmning	-419 856	-413 843
Sophantering och återvinning	-86 417	-87 381
Förvaltningsarvode drift	-12 947	-12 399
Summa driftskostnader	-1 442 635	-1 395 759



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-226 942	-219 860
Lokalkostnader	-500	-500
IT-kostnader	-8 203	-8 582
Arvode, yrkesrevisorer	-15 102	-19 937
Övriga förvaltningskostnader	-8 323	-6 829
Kreditupplysningar	-27	-1 991
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 313	-12 996
Kontorsmateriel	-828	0
Telefon och porto	-4 836	-4 730
Medlems- och föreningsavgifter (Fastighetsägarna)	-13 157	-12 416
Bankkostnader	-5 175	-4 957
Övriga externa kostnader	-41 254	-41 862
Summa övriga externa kostnader	-325 659	-334 659

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-105 000	-95 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (dubbla rev.arvode)	-10 000	0
Sociala kostnader	-18 141	-7 515
Summa personalkostnader	-133 141	-102 715

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-431 893	-431 893
Avskrivningar tillkommande utgifter	-182 199	-182 199
Avskrivning Installationer	-62 435	-80 934
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-676 527	-695 026

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 168	7 547
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 911	0
Övriga ränteintäkter	134	14
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 212	7 561

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 247 534	-453 736
Övriga räntekostnader	0	53
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 247 534	-453 683

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	51 329 949	51 329 949
Mark	13 084 274	13 084 274
Tillkommande utgifter	9 109 945	9 109 945
	73 524 168	73 524 168
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	73 524 168	73 524 168

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 182 761	-3 750 869
Tillkommande utgifter	-1 596 345	-1 414 146
	-5 779 106	-5 165 015

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-431 893	-431 893
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-182 199	-182 199
	-614 092	-614 092

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 393 198	-5 779 107
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	67 130 669	67 744 760
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	46 714 995	47 146 887
Mark	13 084 274	13 084 274
Tillkommande utgifter	7 331 400	7 513 599

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

	57 164 000	57 164 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	<i>40 400 000</i>	<i>40 400 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>16 764 000</i>	<i>16 764 000</i>
--	-------------------	-------------------

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	2 014 646	1 982 386
	2 014 646	1 982 386
Årets anskaffningar		
Installationer	0	32 260
	0	32 260
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 014 646	2 014 646
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-681 377	-600 443
	-681 377	-600 443
Årets avskrivningar		
Installationer	-62 435	-80 934
	-62 435	-80 934
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-743 812	-681 677
	-743 812	-681 677
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-743 812	-681 677
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 270 835	1 333 270
Varav		
Installationer	1 270 835	1 333 270

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-759	-699
Kundfordringar	2 063	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 304	-699

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 886	5 752
Summa övriga fordringar	5 886	5 752



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 301	21 789
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 697	53 900
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 019	20 000
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 072	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 361	5 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 450	100 938

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel (Danske Bank)	365 251	61 130
Transaktionskonto (Swedbank)	945 160	1 158 724
Summa kassa och bank	1 310 411	1 219 854

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	34 370 000	35 080 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-710 000	-710 000
Långfristig skuld vid årets slut	33 660 000	34 370 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	5,44%	2023-01-31	11 317 500,00	-11 317 500,00	0,00	0,00
DANSKE BANK	5,44%	2023-05-02	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
DANSKE BANK	4,27%	2023-10-02	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
DANSKE BANK	3,47%	2024-01-31	0,00	11 317 500,00	360 000,00	10 957 500,00
DANSKE BANK	5,44%	2024-04-02	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
DANSKE BANK	3,98%	2025-09-30	10 762 500,00	0,00	350 000,00	10 412 500,00
Summa			35 080 000,00	0,00	710 000,00	34 370 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 710 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 840 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 30 820 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2024. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.



Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	98 550	80 198
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 008	1 632
Summa leverantörsskulder	99 558	81 830

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	33 054	21 213
Summa skatteskulder	33 054	21 213

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	30 409	1 402
Summa övriga skulder	30 409	1 402

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 000	13 758
Upplupna räntekostnader	8 137	2 368
Upplupna driftskostnader	32 524	23 531
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	39 910	0
Upplupna elkostnader	14 689	10 791
Upplupna värmekostnader	58 360	57 666
Upplupna kostnader för renhållning	2 746	2 229
Upplupna styrelsearvoden	105 000	95 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (manuella)	300	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 438	3 438
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	272 583	275 539
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	552 687	484 520

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	46 500 000	46 500 000

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

Mats Strand

Kenneth Bognesand

Pernilla Edlund

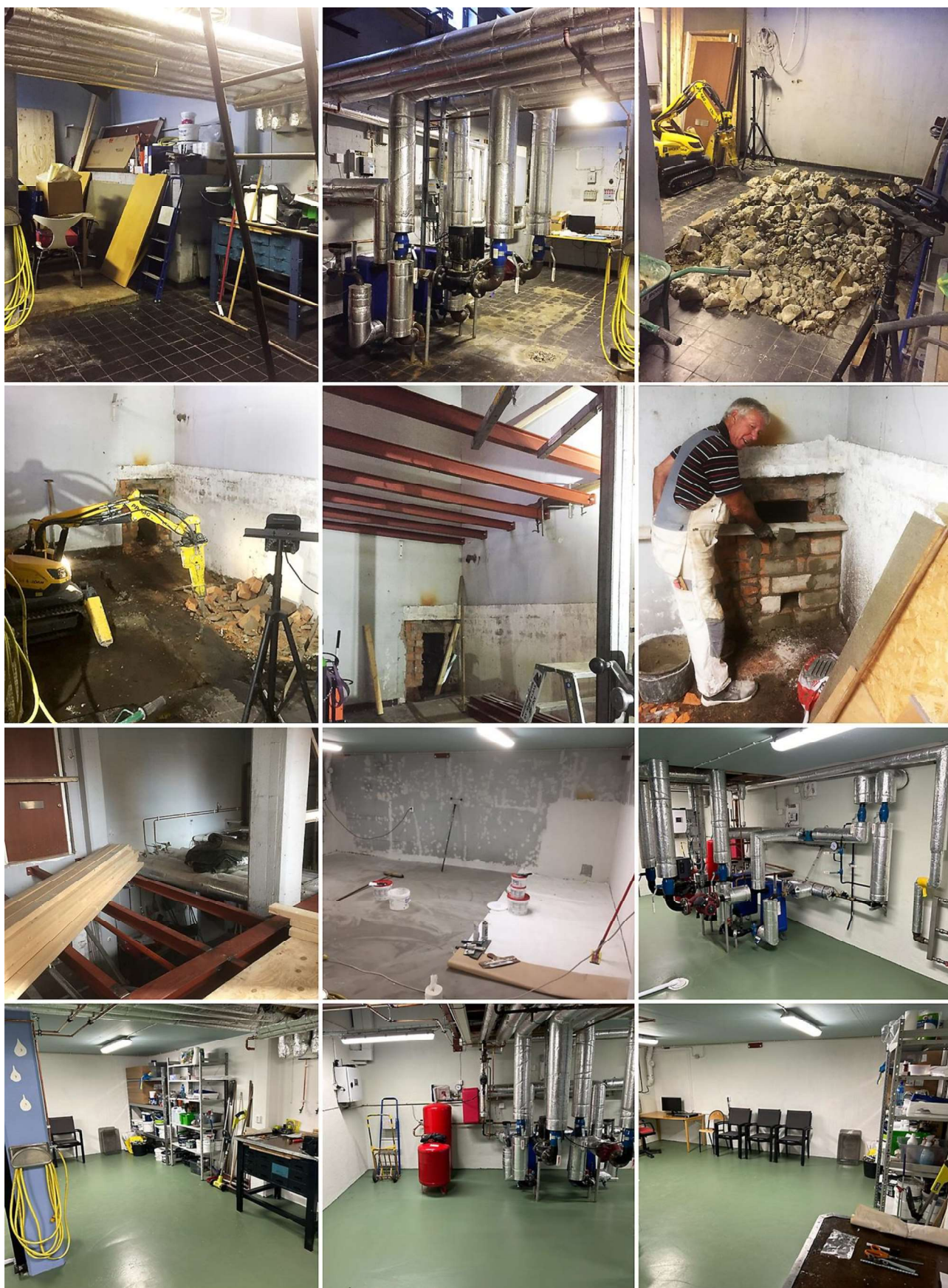
Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton AB

Alexander Ekqvist
Auktoriserad revisor

Hans-Åke Färnstrand
Förtroendevald revisor





Den nedre delen av Pannrummet tog vi oss an 2022. Gävle Energi hade redan 2014 byggt om vår undercentral med nytt rörsystem, pumpar och datauppkoppling till deras styrsystem. Nu fortsatta vi med att upgradera alla rörledningar till en modern vattenvärmecentral. Sedan rörde vi upp, bilade bort del av skorstensstocken i betong och pannornas fundament. Därefter blev det skrapa och spackla väggar och flytspackla golv och måla golv och väggar. Nu är denna del av Pannrummet så fin att man gott och väl skulle kunna övernatta här. Men vi använder det till verkstad och förråd. Jobbet i denna del av Pannrummet har på ideell basis utförts av några styrelsemedlemmar.

Varifrån kommer ordet Adelsklubben.

Många har säkert funderat. En del tycker det är högfärdigt. Att heta Adelsklubben i dessa tider är kanske inte "up to date". Men ordet har en intressant historia och påminner om den spännande historia vi haft i Sverige.

År 1792 hade vi en kung i Sverige vid namn Gustav III. Han var väl inte riktigt kontant med alla och kände sig hotad och jagad av vissa personer. Speciellt Adeln. När han skulle hålla Riksdag 1792, så tordes han inte ha den i Stockholm utan flyttade ut den till Gävle. Ett Riksdagshus byggdes på Gävle Slotts tomt och där höll man 1792 års Riksdag. I denna byggnad fanns plats för över 2000 personer. Riksdagen bestod av flera olika stånd, Präster, Borgare, Bönder, Adel. Riksdagen höll på i 34 dagar och alla närvarande behövde olika platser att vara på för sammanträden, fest, öldrickning, mm. Greve Armfeldts gäng höll till på Nygatan 40 och detta kvarter fick därför namnet Armfeldt. Adeln hade sina möten i Sofia Magdalenas kyrka på Nygatan 9 och sina fester och andra samkväm i en klubblokal på nordväst, som troligen var vårt kvarter. Därför fick vårt kvarter namnet Adelsklubben. Gustav III fortsatta historia tog slut en månad senare på en Maskeradbal på Operan. Men det är en annan historia.



Verifikat

Transaktion 09222115557516396221

Dokument

Årsredovisning bildredigerad
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-04-29 14:37:57 CEST (+0200) av Hanna Skytt (HS)
Färdigställt 2024-05-02 13:20:29 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 2024-04-29 16:52:18 CEST (+0200)

Bertil Mattsson (BM)
jbmattsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERTIL MATTSSON"
Signerade 2024-04-30 05:48:37 CEST (+0200)

Kenneth Bongesand (KB)
kenbsand@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF KENNETH BOGNESAND"
Signerade 2024-04-29 15:51:15 CEST (+0200)

Mats Strand (MS)
matsstrand@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Erik Strand"
Signerade 2024-04-29 18:53:17 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516396221

Alexander Ekqvist (AE)
Grant Thornton Sweden AB
alexander.ekqvist@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDER LARS ROLF EKQVIST"
Signerade 2024-05-01 14:34:41 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans-Åke Anders Färnstrand"
Signerade 2024-05-02 13:20:29 CEST (+0200)

Pernilla Edlund (PE)
pedlund67@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PERNILLA EDLUND"
Signerade 2024-05-01 13:41:34 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 år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Adelsklubbens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Bostadsrättsföreningen Adelsklubbens 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 år 2023 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 Bostadsrättsföreningen Adelsklubben enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 stadgar.

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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Gävle, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Alexander Ekqvist
Auktoriserad revisor

Hans-Åke Färnstrand
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516397572

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2024-04-29 14:42:18 CEST (+0200) av Hanna Skytt (HS)

Färdigställt 2024-05-01 14:34:00 CEST (+0200)

Initierare

Hanna Skytt (HS)

Riksbyggen

hanna.skytt@riksbyggen.se

Signerare

Alexander Ekqvist (AE)

Grant Thornton Sweden AB

alexander.ekqvist@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDER LARS ROLF EKQVIST"

Signerade 2024-05-01 14:34:00 CEST (+0200)

Hans-Åke Färnstrand (HF)

hans.faernstrand@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans-Åke Anders Färnstrand"

Signerade 2024-04-29 15:08:52 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>



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

*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

