Årsredovisning

BRF Adelsklubben 3
Org nr: 785000-0022

2025-01-01 – 2025-12-31



Dokument-ID 09222115557572291539 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

Dokument-ID 09222115557572291539 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Ordlista



Dokument-ID 092221155557572291539 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Adelsklubben 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat 313 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 368 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 681 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har inte haft något större underhåll under året.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	34
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	11
Antal p-platser	12

Dokument-ID 092221155575722915 39 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

Total tomtarea	1 691 m²
Total bostadsarea	5 466 m²
Total lokalarea	195 m²

Årets taxeringsvärde	40 868 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 843 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 88 tkr och planerat underhåll för 139 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

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

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

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

Dokument-ID 092221155572572291539 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Utbyte av takfläkt	2020
Balkonger	2020
Plåtarbeten	2020
Entrébelysning, motorvärmare, väggarmaturer	2020
Takfläkt	2021
Entrédörrar	2021
Tak	2021
Plattsättning, asfaltering	2021
Garage	2021
Takbyte	2023
Fasad underhåll	2023
Fönster underhåll	2023
Ventilation, tätning av kanaler samt två nya fläktar	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
OVK åtgärder	139 050

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pär Jonsson	Ordförande	2026
Jenny Olsson	Ledamot	2027
Lars Lindgren	Ledamot	2027
Daniel Skoglund	Ledamot	2027
Sandra Vesslén	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sophia Burman	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Stenbeck	Förtroendevald revisor	2026
Karl-Erik Salander	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elsa Thorgren	2026

Dokument-ID 09222115557572291539 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

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

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

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

Dokument-ID 09222115557572291539 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 706	2 705	2 406	2 235	2 180
Resultat efter finansiella poster	313	365	−344	201	−1 050
Soliditet %	−13	−15	−18	−15	−16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	92	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	935	935	826	776	755
Energikostnad kr/kvm	230	209	206	209	191
Sparande kr/kvm	300	291	288	228	279
Skuldsättning kr/kvm	5 075	5 220	5 366	5 511	5 656
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 075	5 220	5 366	5 511	5 656
Räntekänslighet %	5,4	5,6	6,5	7,1	7,5

Förklaring till nyckeltal

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

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

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter: Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm: Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

Räntekänslighet: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 092221155575722915 39 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

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	352 767	0	0	−168 726	−2 518 874	381 474
Disposition enl. årsstämmobeslut					381 474	−381 474
Reservering underhållsfond				217 000	−217 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−139 050	139 050	
Årets resultat						312 788
Vid årets slut	**352 767**	**0**	**0**	**−90 776**	**−2 215 350**	**312 788**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−2 137 401
Årets resultat	312 788
Årets fondreservering enligt stadgarna	−217 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	139 050
Summa	**−1 902 563**

Att balansera i ny räkning i kr	**- 1 902 563**

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

Dokument-ID 09222115557572291539 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 706 212	2 704 534
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	840
Summa		**2 706 212**	**2 705 374**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 368 595	−1 208 364
Övriga externa kostnader	Not 5	−193 955	−226 088
Personalkostnader	Not 6	−132 006	−129 631
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−368 055	−368 055
Summa rörelsekostnader		**−2 062 612**	**−1 932 138**
Rörelseresultat		**643 600**	**773 236**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	414	311
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−331 227	−408 649
Summa finansiella poster		**−330 813**	**−408 338**
Resultat efter finansiella poster		**312 788**	**364 898**
Skatter			
Övriga skatter	Not 10	0	16 575
Årets resultat		**312 788**	**381 474**

Dokument-ID 09222115557572291539 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	10 762 703	11 130 758
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 762 703**	**11 130 758**
Summa anläggningstillgångar		**10 762 703**	**11 130 758**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	−842	−842
Övriga fordringar	Not 14	23 367	28 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	130 756	81 495
Summa kortfristiga fordringar		**153 281**	**108 693**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	969 847	729 847
Summa kortfristiga placeringar		**969 847**	**729 847**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 007 369	668 981
Summa kassa och bank		**1 007 369**	**668 981**
Summa omsättningstillgångar		**2 130 497**	**1 507 522**
Summa tillgångar		**12 893 200**	**12 638 280**

Dokument-ID 09222115557572291539 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		352 767	352 767
Fond för yttre underhåll		−90 776	−168 726
Summa bundet eget kapital		**261 991**	**184 041**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 215 351	−2 518 874
Årets resultat		312 788	381 474
Summa fritt eget kapital		**−1 902 563**	**−2 137 401**
Summa eget kapital		**−1 640 572**	**−1 953 360**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 100 000	3 989 764
Summa långfristiga skulder		**1 100 000**	**3 989 764**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 770 389	10 277 565
Leverantörsskulder	Not 19	257 356	90 339
Övriga skulder	Not 20	136 411	5 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	269 616	227 988
Summa kortfristiga skulder		**13 433 772**	**10 601 875**
Summa eget kapital och skulder		**12 893 200**	**12 638 280**

Dokument-ID 092221155557572291539 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	643 600	773 236
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	368 055	368 055
Förändring inkomstskatt		16 575
	1 011 655	**1 157 866**
Erhållen ränta	414	311
Erlagd ränta	−331 458	−395 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**680 611**	**762 192**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−44 588	−33 092
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	339 304	−84 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**975 327**	**644 994**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−396 940	−396 940
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−396 940**	**−396 940**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	578 387	248 054
Likvida medel vid årets början	1 398 829	1 150 775
Likvida medel vid årets slut	1 977 216	1 398 829
Kassa och Bank BR	1 977 216	1 398 829

Dokument-ID 092221155557572291539 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

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.

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

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

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

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

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

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155557572291539 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 405 940	2 405 940
Hyror, garage	74 400	74 950
Hyror, p-platser	43 200	43 200
Rabatter	0	−1 450
Balkonginglasning	148 200	148 200
Övriga ersättningar	34 472	33 694
Summa nettoomsättning	**2 706 212**	**2 704 534**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	840
Summa övriga rörelseintäkter	**0**	**840**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−139 050	−46 774
Reparationer	−87 587	−117 835
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−94 604	−89 560
Försäkringspremier	−45 988	−44 954
Kabel- och digital-TV	−183 430	−158 668
Systematiskt brandskyddsarbete	−5 661	0
Sotning	−23 288	0
Obligatoriska besiktningar	−12 000	0
Snö- och halkbekämpning	−50 080	−63 999
Förbrukningsinventarier	−15 972	−29 676
Vatten	−198 157	−164 989
Fastighetsel	−66 943	−59 190
Uppvärmning	−363 158	−346 618
Sophantering och återvinning	−68 875	−70 361
Förvaltningsarvode drift	−13 803	−15 739
Summa driftskostnader	**−1 368 595**	**−1 208 364**

Dokument-ID 092221155557572291539 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−142 755	−181 678
IT-kostnader	−1 684	−1 559
Övriga förvaltningskostnader	−35 053	−25 041
Kreditupplysningar	0	−225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−6 159	−6 590
Representation	−529	0
Kontorsmateriel	−2 884	−6 128
Bankkostnader	−4 892	−4 867
Summa övriga externa kostnader	**−193 955**	**−226 088**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−103 000	−97 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−6 000	−11 000
Sociala kostnader	−23 006	−21 631
Summa personalkostnader	**−132 006**	**−129 631**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−361 386	−361 386
Avskrivning Markanläggningar	−6 669	−6 669
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−368 055**	**−368 055**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	43	0
Övriga ränteintäkter	371	311
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**414**	**311**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−331 227	−408 649
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−331 227**	**−408 649**

Dokument-ID 092221155557572291539 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

Not 10 Övriga skatter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga skatter	0	16 575
Summa övriga skatter	**0**	**16 575**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 096 375	19 096 375
Markanläggning	266 750	266 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**19 363 125**	**19 363 125**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−8 208 471	−7 847 085
Markanläggningar	−23 896	−17 228
	−8 232 367	**−7 864 313**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−361 386	−361 386
Årets avskrivning markanläggningar	−6 669	−6 669
	−368 055	**−368 055**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−8 600 422**	**−8 232 368**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**10 762 703**	**11 130 758**
Varav		
Byggnader	10 526 518	10 887 904
Markanläggningar	236 185	242 854
Taxeringsvärden		
Bostäder	40 200 000	39 200 000
Lokaler	668 000	643 000
Totalt taxeringsvärde	**40 868 000**	**39 843 000**
varav byggnader	*28 342 000*	*27 317 000*
varav mark	*12 526 000*	*12 526 000*

Dokument-ID 092221155557572291539 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	263 755	263 755
Installationer	97 956	97 956
	361 711	**361 711**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**361 711**	**361 711**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−263 755	−263 755
Installationer	−97 956	−97 956
	−361 711	**−361 711**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−263 755	−263 755
Installationer	−97 956	−97 956
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−361 711**	**−361 711**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	−842	−842
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**−842**	**−842**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	22 293	27 337
Skattekonto	1 074	703
Summa övriga fordringar	**23 367**	**28 040**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 655	45 988
Förutbetalt förvaltningsarvode	46 920	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 181	35 507
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**130 756**	**81 495**

Dokument-ID 092221155557572291539 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	969 847	729 847
Summa övriga kortfristiga placeringar	**969 847**	**729 847**

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	129 337	93 395
Transaktionskonto	878 032	575 587
Summa kassa och bank	**1 007 369**	**668 981**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	13 870 389	14 267 329
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−100 000	−154 440
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	−12 670 389	−10 123 125
Långfristig skuld vid årets slut	**1 100 000**	**3 989 764**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,87%	2028-06-30	1 300 000,00	0,00	100 000,00	1 200 000,00
STADSHYPOTEK	2,80%	2026-03-01	8 823 125,00	0,00	142 500,00	8 680 625,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2026-03-30	4 144 204,00	0,00	154 440,00	3 989 764,00
Summa			**14 267 329,00**	**0,00**	**396 940,00**	**13 870 389,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 12 670 389kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. På övriga lån ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	222 540	90 339
Ej reskontraförda leverantörsskulder	34 816	0
Summa leverantörsskulder	**257 356**	**90 339**

Dokument-ID 092221155557572291539 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	130 428	0
Medlemmarnas reparationsfonder	5 983	5 983
Summa övriga skulder	**136 411**	**5 983**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	5 985	6 216
Upplupna elkostnader	5 980	5 548
Upplupna värmekostnader	43 546	42 937
Upplupna kostnader för renhållning	0	86
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 731
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	214 105	171 471
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**269 616**	**227 988**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckning	16 178 000	16 178 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Dokument-ID 092221155557572291539 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-11

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum enligt vår elektroniska signatur

_____	_____
Pär Jonsson	Jenny Olsson
_____	_____
Lars Lindgren	Sandra Vesslén
_____	
Daniel Skoglund	

Vår revisorberättelse har lämnats som framgår av vår elektroniska signatur

_____	_____
Daniel Stenbeck Förtroendevald revisor	Karl-Erik Salander Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155572572291539 Signerat PJ, DS1, JO, LL, SV, DS2, KS

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572291539

Dokument

Årsredovisning (91)
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-03-11 10:04:33 CET (+0100) av Matilda Mattsson (MM)
Färdigställt 2026-03-12 16:55:14 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Pär Jonsson (PJ)
Identifierad med svenskt BankID som "Pär Sigvard Jonsson"
pjo56@outlook.com
Signerade 2026-03-12 13:10:24 CET (+0100)

Daniel Skoglund (DS1)
Identifierad med svenskt BankID som "DANIEL JOHAN THOMAS SKOGLUND"
deffex@hotmail.com
Signerade 2026-03-12 14:39:33 CET (+0100)

Jenny Olsson (JO)
Identifierad med svenskt BankID som "ANN JENNY OLSSON"
jennyolsson1980@hotmail.com
Signerade 2026-03-11 18:02:24 CET (+0100)

Lars Lindgren (LL)
Identifierad med svenskt BankID som "LARS LINDGREN"
larba.lindgren@telia.com
Signerade 2026-03-11 20:06:56 CET (+0100)

Sandra Vesslén (SV)
Identifierad med svenskt BankID som "Sandra Maria Vesslén"
sawesslen@gmail.com
Signerade 2026-03-11 18:00:44 CET (+0100)

Daniel Stenbeck (DS2)
Identifierad med svenskt BankID som "Daniel Stefan Lennart Stenbäck"
danielstenbeck@hotmail.com
Signerade 2026-03-12 15:57:00 CET (+0100)

Karl-Erik Salander (KS)
Identifierad med svenskt BankID som "KARL ERIK SALANDER"
salander.ke@telia.com
Signerade 2026-03-12 16:55:14 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572291539

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

Revisionsberättelse.

Undertecknade valda revisorer får härmed avge berättelse över verkställd granskning av BRF Adelsklubbens 3 räkenskaper för år 2025.

Vi har tagit del av räkenskapshandlingar, årsredovisning, styrelsens protokoll och andra handlingar, som lämnar upplysningar om bostadsrättsföreningens verksamhet.

Under revisionen har inte framkommit någon anledning till anmärkning.

Vi tillstyrker därför

Att resultat och balansräkning fastställs

Att resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid som årsredovisningen omfattar

Gävle 2026-03-06

Daniel Stenbeck
Revisor, föreningsvald

Karl Erik Salander
Revisor, föreningsvald

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Adelsklubben 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Adelsklubben 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se