

Årsredovisning för

Brf Saxlyckan

776400-0340

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse 2015

Styrelsen för Bostadsrättsförening Saxlyckan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

Förvaltning

Vaktmästare har varit Jari Sillanpää. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-25.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Laxen 3 i Karlskoga kommun.

På fastigheten finns 1 byggnad som uppfördes 1958. Byggnaden innefattar 36 lägenheter och 1 lokal. Fastighetens adress är Saxlyckevägen 18 A-D i Karlskoga.

Föreningens 36 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
1 r o k	6	228
2 r o k	24	1 476
4 r o k	6	510
	36	2 214

Garage: 21 st

P-platser: 12 st

Lokaler: 1 st

Taxeringsvärdet är 7 253 tkr (7 253) varav byggnadsvärdet är 5 569 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2015-09-25.

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar

2005 - Rotrenovering

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 36 (36) röstberättigade medlemmar. Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. 

Styrelsen samt suppleanter

Stefan Green	ordförande
Gun-Britt Bergkvist	sekreterare
Leif Edberg	ledamot
Mats Persson	suppleant
Zandra Rubin	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Green, Leif Edberg samt suppleanterna Zandra Rubin och Mats Persson.

Styrelsen har under året hållit 7 st sammanträden.

Firman tecknas förutom styrelsen, av styrelsens ledamöter och suppleanter, samt Johan Røjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Erik Svensson samt BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Anna Norgren. *W*

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2015.

Från och med 1 januari 2015 anses styrelsen vara behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen. Förändringen innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser. Fritt eget kapital efter förändring av underhållsfonden disponeras i enlighet med föreningsstämman beslut. Under övergångsåret innebär förändringen att två års avsättning och uttag ur underhållsfonden bokförs, dels föreningsstämman beslut avseende 2014 och dels styrelsens beslut avseende 2015. Detta framgår av noten till eget kapital.

Årets underhåll

Under året har det planerats för att få in nytt bokningssystem i tvättstugan, det kommer att installeras i slutet av mars 2016.

Bravida har varit och justerat rörvinklar samt lutning på stammarna som går genom garagen då det har strulat med stopp och problem under en längre tid, speciellt för de boende på nedre botten.

Framtida underhåll

2016 - Asfaltering framsida av huset.

Aktiviteter

Medlemsmöte 9 december 2015.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna och hyror har varit oförändrade under 2015.

Budget för nästa år

I budgeten finns ett avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll med 15 tkr.

Underhållsplanen har upprättats under år 2015.

Årsavgifter och hyror beräknas vara oförändrade under år 2016.

Ekonomisk översikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 443	1 447	1 429	1 412	1 394
Resultat efter finansiella poster, tkr	124	87	155	4	92
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	459	459	451	450	437
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	382	412	350	363	335
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 369	2 381	2 394	2 409	2 420
Likviditet i % *	1 399	1 104	1 099	773	1 027
Soliditet i % **	17	15	14	11	13
Fond för yttre underhåll, tkr	634	606	541	441	385

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0. 

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	237 988
Årets resultat före fondförändring	123 968
Reservering till fond för yttre underhåll	-28 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-
Summa till stämmans förfogande	333 956
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	333 956

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Nettoomsättning	1	1 442 960	1 447 020
Övriga rörelseintäkter		-	1 645
		1 442 960	1 448 665
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-844 526	-913 095
Underhåll	4	-	-35 417
Kommunal fastighetsavgift		-24 083	-24 083
Personalkostnader	3	-119 528	-123 029
Avskrivningar	5	-88 844	-88 843
Rörelseresultat		365 979	264 198
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	-89 119	14 711
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-152 892	-191 556
Resultat efter finansiella poster		123 968	87 353
Årets resultat		123 968	87 353

Tilläggsupplysning

Årets resultat	123 968	87 353
Reservering till fond för yttre underhåll	-28 000	-100 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	35 417
Resultat efter fondförändring	95 968	22 770 <i>mw</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	3 591 383	3 680 227
Inventarier	9	-	-
		<u>3 591 383</u>	<u>3 680 227</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 591 383</u>	<u>3 680 227</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	6 630
Aktuell skattefordran		7 091	7 091
Övriga fordringar	10	5 099	4 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	49 859	20 060
		<u>62 049</u>	<u>38 771</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	12	1 028 833	1 118 032
<i>Kassa och bank</i>		1 835 174	1 596 618
Summa omsättningstillgångar		<u>2 926 056</u>	<u>2 753 421</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 517 439</u>	<u>6 433 648</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		81 200	81 200
Upplåtelseavgifter		19 232	19 232
Fond för yttre underhåll		633 655	605 655
		<u>734 087</u>	<u>706 087</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		209 988	150 635
Årets resultat		123 968	87 353
		<u>333 956</u>	<u>237 988</u>
Summa eget kapital		<u>1 068 043</u>	<u>944 075</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	5 211 646	5 240 068
		<u>5 211 646</u>	<u>5 240 068</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	33 664	30 953
Leverantörsskulder		39 998	73 514
Övriga skulder	16	1 957	17 455
Fond för inre underhåll	14	-	520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	162 131	127 063
		<u>237 750</u>	<u>249 505</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 517 439</u>	<u>6 433 648</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckning	5 986 000	5 968 000
Summa	5 986 000	5 968 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga 
----------------------------	------	--

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker från 2014 enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,16%.

Ingen avskrivning sker på marken.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Inkomstskatt

Årets ränteintäkter och andra intäkter är hänförliga till fastigheten och beskattas inte. Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 310 tkr. 

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter bostäder	1 016 376	1 016 376
Hyror	60 213	60 213
Debiterade elavgifter	51 840	51 840
Debiterade uppvärmningskostnader	247 440	248 458
Debiterade värmekostnader, garage	11 226	11 009
Debiterade serviceavgifter	61 481	61 488
Summa	1 448 576	1 449 384
 Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-5 616	-2 364
Summa	1 442 960	1 447 020

Not 2 Drift

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	83 672	77 543
Reparationer och löpande underhåll	33 789	86 994
Uppvärmning	311 238	314 882
El	134 226	135 577
Vatten	86 352	90 311
Sophämtning	35 554	36 405
Övriga avgifter	67 127	66 382
Förvaltningskostnader	85 278	101 365
Övrigt	7 290	3 636
Summa	844 526	913 095

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 142 kr (11 400 kr). 

Not 3 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	22 000	22 000
Övriga ersättningar	1 236	838
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Löner och ersättningar anställda	63 485	66 497
Sociala kostnader	30 807	31 694
Summa	119 528	123 029

Not 4 Underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	35 417
Summa	-	35 417

Not 5 Avskrivningar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader	88 844	88 843
Summa	88 844	88 843

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter	-	14 633
Ränteintäkter, skattekonto	81	78
Nedskrivning av kortfristig placering	-89 200	-
Summa	-89 119	14 711

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	152 770	188 698
Övrigt	122	2 858
Summa	152 892	191 556

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Laxen 3 i Karlskoga.

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	7 633 817	7 633 817
-Vid årets början, mark	166 364	166 364
	<u>7 800 181</u>	<u>7 800 181</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 119 954	-4 031 111
-Årets avskrivning enligt plan	-88 844	-88 843
	<u>-4 208 798</u>	<u>-4 119 954</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 591 383	3 680 227
Bokfört värde byggnader	3 425 019	3 513 863
Bokfört värde mark	166 364	166 364
Summa	3 591 383	3 680 227

Komponentavskrivning fördelad

	Fördelat ansk.värde	Fördelade ack.avskr
Stomme, grund	3 731 798	1 982 945
Stammar, värme	865 361	235 359
El	625 456	426 509
Fasad	369 670	148 617
Fönster	219 071	74 005
Yttertak	152 318	84 774
Ventilation	159 398	123 477
Inre UH	761 591	404 684
Rest	749 154	728 428
	<u>7 633 817</u>	<u>4 208 798</u>

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 7 253 000 kr (7 253 000 kr) . Värdeår 1957.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	5 237 000	1 684 000	6 921 000
Lokaler	332 000	-	332 000
	<u>5 569 000</u>	<u>1 684 000</u>	<u>7 253 000</u>

Not 9 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	144 534	144 534
	<u>144 534</u>	<u>144 534</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-144 534	-144 534
	<u>-144 534</u>	<u>-144 534</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 10 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	5 071	4 990
FORA	28	-
Summa	5 099	4 990

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Securitas	3 023	3 022
Comhem	10 739	10 500
Kga Energi & miljö	13 031	-
Länsförsäkringar	23 066	-
ISS Collections	-	6 538
Summa	49 859	20 060

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Anskaffningsvärde	Marknadsvärde
Nordea Institutionell Kortränta	1 028 833	1 116 461

Under året har nedskrivning till anskaffningsvärdet skett.

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	81 200	605 655	19 232	150 635	87 353
Disp enl stämman				87 353	-87 353
Reservering till fond för YU enl UH plan		28 000		-28 000	
Årets resultat					123 968
Vid årets slut	81 200	633 655	19 232	209 988	123 968

YU = Yttre underhåll
UH plan = Underhållsplan

Not 14 Fond för inre underhåll

	2015-12-31	2014-12-31
Belopp vid årets ingång	520	520
Uttag under året	-520	-
Belopp vid årets utgång	-	520 <i>mw</i>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2015-12-31	2014-12-31
SBAB	1,86%	2015-03-30	2015-03-30	Löst/omplacerat	760 606
SBAB	1,86%	2015-03-30	2015-03-30	Löst/omplacerat	890 915
SBAB	1,66%	2015-02-16	2015-05-15	Löst/omplacerat	1 719 500
SBAB	4,91%	2016-02-12	2016-02-12	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	1,55%	2018-04-30	2018-04-30	796 000	-
Stadshypotek	1,82%	2019-03-30	2019-03-30	818 811	-
Stadshypotek	2,04%	2020-03-30	2020-03-30	820 323	-
Stadshypotek	2,01%	2020-04-30	2020-04-30	910 176	-
				5 245 310	5 271 021
Avgår kortfristig del				-33 664	-30 953
Summa				5 211 646	5 240 068

Nästa års amortering uppgår till 34 tkr. Beräknad amortering i 5 år är 168 tkr. Därefter beräknas skulden uppgå till 5 077 tkr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	5 986 000	5 968 000
	5 986 000	5 968 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Preliminärskatt personal	404	7 133
Arbetsgivaravgift	1 553	8 179
Övrigt	-	2 143
Summa	1 957	17 455

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
BoRevision revisionsarvode	10 142	11 400
Karlskoga Energi & Miljö	5 113	-
Upplupna räntor	2 983	3 296
Löneskatt på pensionspremier	556	534
Semesterlöneskuld inkl. sociala avgifter	6 666	6 585
Förskottsbetalda avgifter/hyror	106 060	103 248
Upplupet revisionsarvode för föreningsvald revisor	2 000	2 000
Upplupet styrelsearvode	28 611	-
Summa	162 131	127 063

Underskrifter

Karlskoga 2016-05-31

Stefan Green



Leif Edberg



Gun-Britt Bergkvist



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2016-05-31



Erik Svensson
Av föreningen vald revisor



Helene Maijgren
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Saxlyckan, org.nr. 776400-0340

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Saxlyckan för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsd. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för brf Saxlyckan för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Karlskoga den 31 / 5 2016



Erik Svensson

Av föreningen vald
revisor



Heléne Majjgren

BoRevision AB

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, värme). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.