



ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.





ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad

Org nr 773200-1743

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 ñ 2014-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Arkitekten 8, som stod färdigställd år 1948. Fastigheten består av 4 hus med sammanlagt 8 trappuppgångar på Ulvsbygatan 9, 11, 13 och 15. Byggnaderna består av 72 bostäder på totalt 3 864 m² samt 18 utrymningslokaler. Föreningen har även 6 st biluppställningsplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. År 2003 antog föreningen HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening med tillhörande komplement.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2014. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade inte vid HSB Värmlands fullmäktigemöte. Under verksamhetsåret har 11 (9) st protokollförda styrelsemöten hållits.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma

Hans Söderberg	ordförande	
Birgitta Persson	vice ordförande	i tur att avgå
Ann-Britt Täng	sekreterare	
Dick Westman	ledamot	
Britt-Inger Holt	Suppleant	i tur att avgå
Henry Olofsson	Suppleant	i tur att avgå
John Johansson	utsedd av HSB Värmland	

Föreningens firma har tecknats av Hans Söderberg, Birgitta Persson, Dick Westman och Ann-Britt Täng, två i förening.

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Revisorer har varit Anna-Maria Strandberg vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Intern förvaltare/vicevärd har Svante Reiner varit under året.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar och i fastighetsförsäkringen ingår även bostasrättstillägg.



Föreningen har avtal med nedanstående

Leverantör

HSB Värmland

HSB Värmland

Karlstad Energi

Karlstad Kommun

ComHem

Securitas

Länsförsäkringar

Avtalstyp

Ekonomisk/administrativ förvaltning

Fastighetsskötsel

El och nät samt fjärrvärme

Vatten

Tv

Bevakning

Fastighetsförsäkring

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar innan år 1996

Åtgärd

Ombyggnad

Antennanläggning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2014-10-07. Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Byte av stuprännor till en kostnad av 83 300 kr.

Borttagning av häckar vid samtliga hus som ersatts av kantsten och gräs till en kostnad av 400 000 kr

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2002-10-14 och som senast är uppdaterad oktober 2014.

Det framtida underhållet kommer att ska enligt den upprättade underhållsplanen.

Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 818 kr/m² under året och det är en höjning med 2 % jämfört med tidigare år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2015. Månadsavgiften innefattar uppvärmning och vatten. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 790 983 kr. Under året har föreningen amorterat 486 592 kr där en stor del har gått till amortering av SBAB lånet som nu är helt löst. Framtida amorteringstakt för år 2015 är 163 260 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 97 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 11 (11) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 91 st varav röstberättigade medlemmar 73 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

**Flerårsöversikt belopp i tusental kronor**

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning, tkr	3 283	3 224	3 228	3 156
Resultat efter finansiella poster, tkr	512	350	564	222
Soliditet, %	26	24	22	19
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	818	802	802	802
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lokal	4 087	4 213	4 429	4 623
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	351	360	361	351

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 090 003
Årets resultat	512 273
	1 602 276

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-380 489
Reservering till fond för yttre underhåll enligt nedan	650 000
Balanserat resultat	1 332 765
	1 602 276

Förslaget gällande reservering av underhållsfond följer antagen underhållsplan exkl stammar.

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 282 856	3 223 801
Övriga rörelseintäkter	2	150	0
Summa rörelseintäkter		3 283 006	3 223 801
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 238 059	-1 253 738
Övrig externa kostnader		-55 302	-55 047
Underhåll enligt plan		-380 489	-429 160
Personalkostnader och arvoden	4	-119 907	-130 693
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-424 976	-411 761
Summa rörelsekostnader		-2 218 733	-2 280 399
Rörelseresultat		1 064 274	943 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 406	5 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-553 406	-599 407
Summa finansiella poster		-552 000	-593 432
Resultat efter finansiella poster		512 273	349 970
Årets resultat		512 273	349 970

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	20 910 437	21 335 413
Summa materiella anläggningstillgångar		20 910 437	21 335 413
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 910 937	21 335 913
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 176	2 657
Övriga fordringar	9	4 099	19 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	45 273	48 591
Summa kortfristiga fordringar		55 548	70 478
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	11	1 429 020	1 008 318
Summa omsättningstillgångar		1 484 568	1 078 796
SUMMA TILLGÅNGAR		22 395 505	22 414 709

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 900	21 900
Fond för yttre underhåll		4 205 195	4 040 201
Summa bundet eget kapital		4 227 095	4 062 101
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 090 003	905 027
Årets resultat		512 273	349 970
Summa fritt eget kapital		1 602 276	1 254 997
Summa eget kapital		5 829 371	5 317 098
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	15 627 724	15 790 983
Summa långfristiga skulder		15 627 724	15 790 983
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		163 260	486 593
Leverantörsskulder		113 940	146 238
Skatteskulder		0	6 068
Övriga skulder	14	266 676	289 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	394 534	377 773
Summa kortfristiga skulder		938 410	1 306 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 395 505	22 414 709

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	16		
Fastighetsinteckningar		20 014 000	28 305 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 60 år. En ny teknisk bedömning har gjorts av nyttjandeperioden till 115 år från anskaffningstidpunkten. Byggnaden kommer att skrivas av linjärt de återstående 50 åren. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	2,0

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden föreslås av styrelsen och beslutas av föreningsstämman.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 13 891 tkr.

NOTER

1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	3 161 568	3 099 588
Hyrer	107 244	106 056
Överlåtelse- och pantavgifter	17 980	22 021
Brutto	3 286 792	3 227 665
Hyresbortfall övrigt	-3 936	-3 864
Summa nettoomsättning	3 282 856	3 223 801

2 Övriga rörelseintäkter	2014	2013
--------------------------	------	------

Övriga intäkter	150	0
Summa övriga rörelseintäkter	150	0

3 Drift- och fastighetskostnader	2014	2013
----------------------------------	------	------

Fastighetsskötsel och städning	-226 269	-212 316
Löpande underhåll/Reparationer	-72 045	-41 598
Uppvärmning	-256 872	-294 586
El	-185 876	-198 857
Vatten	-104 195	-103 082
Sophämtning	-43 950	-43 950
Övriga avgifter	-73 214	-71 242
Förvaltningskostnader	-133 826	-139 995
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-97 544	-97 040
Försäkringspremier	-29 862	-28 356
Övrigt	-14 406	-22 716
Summa drift- och fastighetskostnader	-1 238 059	-1 253 738

4 Personalkostnader och arvoden	2014	2013
---------------------------------	------	------

Löner för anställda och vicevärd	-42 660	-42 000
Styrelsearvoden	-57 150	-57 810
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-253	-3 820
Övriga personalkostnader	-4 925	-4 925
Sociala avgifter	-14 919	-22 138
Summa personalkostnader och arvoden	-119 907	-130 693

Medelantalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2014	2013
--	------	------

Ränteintäkter	1 406	5 975
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 406	5 975

6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2014	2013
--	------	------

Räntekostnader	-553 356	-599 307
Övriga finansiella kostnader	-50	-100
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-553 406	-599 407

7 Byggnader och mark

2014-12-31 2013-12-31

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Arkitekten 8.

Byggnader och mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

29 111 391 **29 111 391**
29 111 391 **29 111 391**

Ingående ackumulerade avskrivningar
 Årets avskrivningar
Utgående ackumulerade avskrivningar

7 862 578 **7 450 817**
 424 976 411 761
8 287 554 **7 862 578**

Anskaffningsvärde mark

86 600 **86 600**

Utgående redovisat värde byggnader och mark

20 910 437 **21 335 413**

	Anskaffn värde	Ing. ack. avskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivn tid	Bokfört värde 2014-12-31
Ursprunglig byggnad	28 860 950	7 612 137	424 976	1948-2063	20 823 837
Ombyggnad	206 665	206 665	0		0
Antennanläggning	43 776	43 776	0		0
Byggnader	29 111 391	7 862 578	424 976		20 823 837

Mark

86 600

Summa byggnader och mark

20 910 437

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 32 392 000 kr. Värdeår 1987.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	24 200 000	7 200 000	31 400 000
Lokaler	587 000	405 000	992 000
	24 787 000	7 605 000	32 392 000

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2014-12-31 2013-12-31

Andel i HSB

500 500

Summa andra långfristiga värdepappersinnehav

500 **500**

9 Övriga fordringar

2014-12-31 2013-12-31

Skattefordran

4 063 0

Skattekonto

36 1 555

Bostadsrättsförening

0 17 675

Summa övriga fordringar

4 099 **19 230**

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2014-12-31 2013-12-31

Försäkring

30 394 29 862

Kabel-TV

14 879 17 741

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0 988

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

45 273 **48 591**

11 Kassa och bank	2014-12-31	2013-12-31
-------------------	------------	------------

Swedbank	1 429 020	1 008 318
Summa kassa och bank	1 429 020	1 008 318

12 Eget kapital					
-----------------	--	--	--	--	--

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	21 900	4 040 201	905 027	349 970	
Under årets erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			184 976	-349 970	
Årets avsättning enligt underhållsplan		594 154			
Årets uttag enligt underhållsplan		-429 160			
Årets resultat				512 273	
Belopp vid årets utgång	21 900	4 205 195	1 090 003	512 273	5 829 371

13 Skulder till kreditinstitut	2014-12-31	2013-12-31
--------------------------------	------------	------------

Lånegivare	Räntesats	Lånets löptid		
SBAB			0	323 333
Stadshypotek	2,59%	2013-06-30 - 2015-06-30	611 520	617 712
Stadshypotek	3,61%	2010-09-30 - 2015-07-30	3 114 123	3 146 647
Stadshypotek	3,01%	2013-01-30 - 2017-01-30	4 660 980	4 708 420
Stadshypotek	2,14%	2014-07-31 - 2018-07-30	3 159 750	3 192 750
Stadshypotek	4,64%	2011-04-30 - 2016-01-30	2 122 305	2 144 357
Stadshypotek	4,37%	2011-04-30 - 2015-01-30	2 122 305	2 144 357
Summa skulder till kreditinstitut			15 790 983	16 277 576

Avgår kortfristig del	163 260	486 593
-----------------------	---------	---------

Långfristig del av skulder till kreditinstitut	15 627 723	15 790 983
---	-------------------	-------------------

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 163 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 14,9 mj kr.

14 Övriga skulder	2014-12-31	2013-12-31
-------------------	------------	------------

Inre fond	247 796	278 519
Källskatt december	18 880	11 437
Summa övriga skulder	266 676	289 956

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2014-12-31 2013-12-31

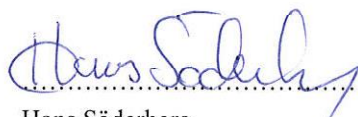
BoRevision revisionsarvode	8 088	7 925
Upplupna arvoden	0	28 670
Upplupen elkostnad	23 031	0
Upplupen fjärrvärme	46 949	0
Upplupna räntekostnader	87 899	96 526
Förskottsbetalda avgifter/hyror	216 108	227 132
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 459	17 520
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	394 534	377 773

16 Ställda säkerheter

2014-12-31 2013-12-31

Uttagna pantbrev i fastigheter	28 346 295	28 346 295
Varav obelånade	-8 332 295	-41 295
Summa ställda säkerheter	20 014 000	28 305 000

Karlstad den 23 / 3 2015


Hans Söderberg


Birgitta Persson


Ann-Britt Täng


Dick Westman


John Johansson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2015


Anna-Maria Sandberg
Föreningsvald revisor


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Arkitekten, i Karlstad org.nr. 773200-1743

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad för år 2014.

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 revisionssed. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2014 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 HSB Bostadsrättsförening Arkitekten i Karlstad för år 2014.

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 revisionssed 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.

Karlstad den 27/3 2015



Urban Johansson
Auktoriserad revisor



Anna-Maria Strandberg
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN: 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. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltnings-berättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska även innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

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.

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 den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER:

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t. ex nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNINGEN: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark 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 upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

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 kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

KASSA OCH BANK: Kontanter 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. Numera redovisas även Fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE

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 underhållet av föreningens hus. Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.
Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållning, inre fond, utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

STÄLLDA PANTER: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t.ex 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, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.