

# Hur går det för vår bostadsrättsförening?

EN ÖVERSIKT OM HUR DU LÄSER ÅRSREDOVISNINGEN





# Det är dina pengar det gäller

*När du köper en bostadsrätt och blir medlem i en bostadsrättsförening kommer du också med i en ekonomisk gemenskap. Insatsen som betalades när bostadsrätten uppläts kan sägas motsvara din del av de ursprungliga anskaffningskostnaderna för föreningens hus som inte finansierats med lån. Du betalar en årsavgift (månads-*

*vis) till föreningen som används till att betala räntor och amorteringar på föreningens lån, kostnader för underhåll av fastigheterna samt fastighetsskötsel, värme, vatten och andra föreningsgemensamma kostnader.*

Bostadsrättsföreningens styrelse avlämnar varje år inför ordinarie föreningsstämma en årsredovisning som består av en förvaltningsberättelse och ett bokslut samt i större föreningar även en kassaflödesanalys. Bokslutet består av resultat-

räkning och balansräkning med tillhörande notförteckning.

Av notförteckningen framgår bl.a. detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Det är viktigt att du som medlem i föreningen verkligen tar del av bokslutet. Denna broschyr är tänkt att hjälpa dig att förstå hur bokslutet är uppbyggt och vad du kan utläsa ur det.

## HUR ÄR BOKSLUTET UPPBYGGT

Innan vi går in och tittar på de olika posterna i bokslutet ska vi kort redogöra för hur resultaträkningen och balansräkningen är uppbyggda.

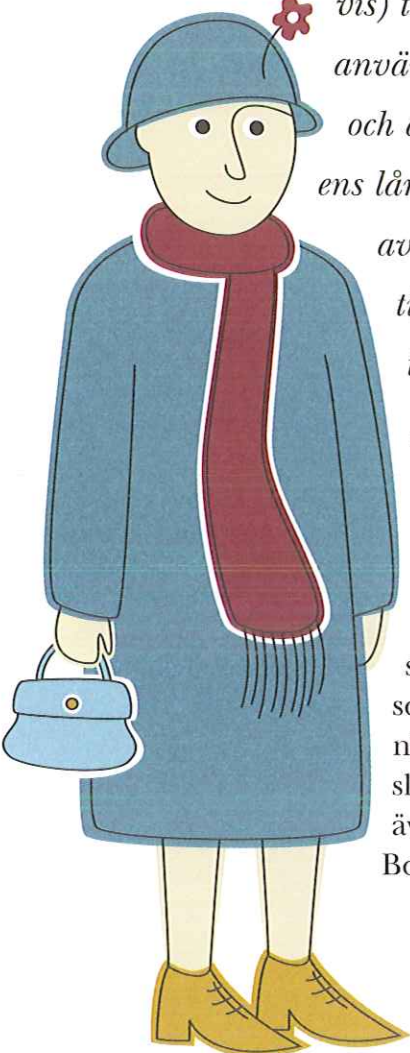
### Resultaträkningen

visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter - kostnader = årets vinst. Skulle kostnaderna vara större än intäkterna har föreningen haft en förlust.

För en bostadsrättsförening gäller det att inte få så stor vinst som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker framtida kostnader (inklusive överföring till fonder) som väntas uppkomma.

### Balansräkningen

visar bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning. I balansräkningen redogörs för föreningens alla till-



gångar och skulder. Skillnaden mellan tillgångar och skulder är föreningens egna kapital.

Föreningens tillgångar finns på tillgångssidan och av balansräkningens skuldsida framgår hur dessa finansieras.

På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom kortfristiga

fordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital och skulder.

Det egna kapitalet fördelas dels på bundet eget kapital i form av insatser, eventuella upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt dels på fritt eget kapital vilket består av årets resultat samt resultat från tidigare år (d.v.s. dispositionsfond eller balanserat resultat.

## Resultaträkningen visar vad som hänt under året

### INTÄKTER

Intäkterna består av årsavgifter, hyror och övriga intäkter.

#### *Årsavgifter*

som är föreningens största intäkt, är de avgifter som medlemmarna månadsvis under året betalar till föreningen.

I årsavgiften ingår oftast också ett belopp som överförs till en fond för inre underhåll för varje lägenhet. Det finns föreningar som inte för över medel för inre underhåll. Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ska bostadsrättshavaren på egen bekostnad reparera och underhålla sin bostadsrätt.

#### *Hyror*

De flesta bostadsrättsföreningar har lokaler, garage eller parkeringsplatser som hyrs ut.

#### *Övriga intäkter*

Här ingår t.ex. serviceavgifter som

bostadsrättshavare betalar för exempelvis gemensamhetslokaler, gästrum etc. Avgifter för pantsättning och överlåtelse är andra exempel.

### KOSTNADER

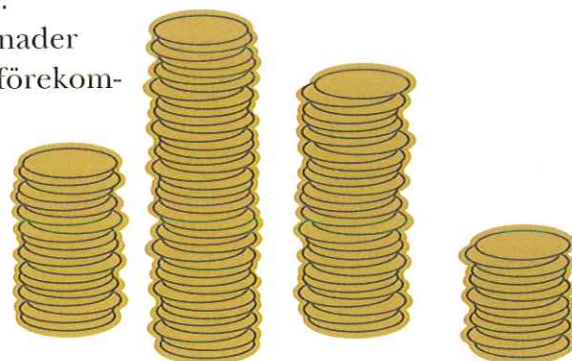
Kostnaderna består i huvudsak av utgifter för fastighetens drift, underhåll, fastighetsskatt och avskrivningar.

#### *Driftskostnader*

är de löpande kostnader bostadsrättsföreningen har för fastighetens skötsel. Där ingår poster som: kostnad för uppvärmning, el och vatten, fastighetsservice/fastighetsskötsel, städning, material, försäkringar, drivmedel etc.

I driftskostnader

ingår också i förekommande fall löner och arbetsgivaravgifter till föreningens anställda.





I not till resultaträkningen specificeras driftskostnaderna vanligtvis enligt följande:

#### FASTIGHETSSKÖTSEL OCH STÄDNING

Här redovisas kostnader för fastighetsskötsel och städning som t.ex. förbrukningsmaterial, drivmedel, obligatoriska besiktningarkostnader för t.ex. hiss och ventilation samt snöröjningskostnader.

#### REPARATIONER

Under posten reparationer redovisas kostnader för löpande underhåll som byte av glödlampor, strömbrytare, service av hiss och tvättmaskiner m.m.

#### TAXEBUNDNA UTGIFTER OCH UPPVÄRMNING

Kostnaderna för uppvärmning och vatten gäller vanligtvis för hela fastigheten, såväl gemensamma utrymmen som bostäder och uthyrda lokaler.

Kostnaderna för elektricitet avser i regel endast gemensamma utrymmen som panncentral, tvättstuga, trapphus etc.

#### ÖVRIGA AVGIFTER INKL. SKÖTSEL

Ofta är fastighetsskötseln ordnad så att HSB-föreningen eller annan entreprenör levererar fastighetsskötseljänster. I sådana fall har bostadsrättsföreningen inga egna anställda för fastighetens skötsel.

#### FÖRVALTNINGSKOSTNADER

Vanligen handhar HSB-föreningen enligt avtal de administrativa uppgifterna som bokföring, avgifts- och hyresuppbörd, upprättande av budgetförslag och bokslut m.m.

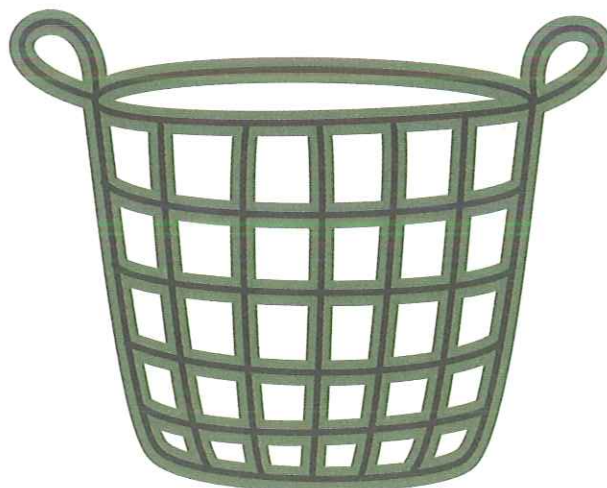
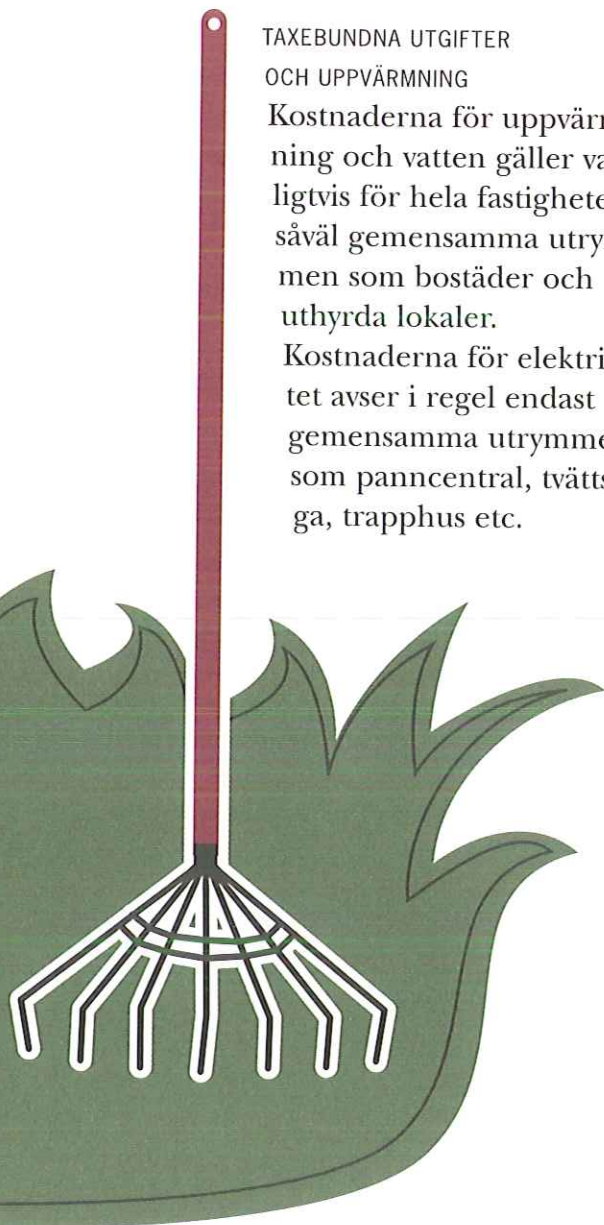
#### ÖVRIGT

Kostnader som inte inryms under någon annan rubrik, t.ex. bostadsrättsföreningens medlemsavgift till HSB-föreningen, kostnader för egen medlemstidning m.m.

#### Underhåll

Underhållskostnaderna brukar delas upp i två huvudgrupper, löpande underhåll och periodiskt underhåll. Det löpande underhållet, s.k. reparationer redovisas i regel bland driftskostnaderna. Periodiskt underhåll är stora reparationsarbeten som görs med långa intervaller t.ex. ommålning av trapphus, byte av värmepanna, byte av tvättmaskiner etc.

För att kostnaderna för det periodiska underhållet ska fördelas jämnt mellan åren upprättar



bostadsrättsföreningen en långsiktig underhållsplan. Varje år görs avsättning till fonden för yttre underhåll i enlighet med denna plan. Avlyft sker från fonden i takt med att periodiskt underhåll utförs. Underhållskostnaderna är de av föreningens kostnader som medlemmarna kan påverka mest genom att väl vårda den gemensamma egendomen.

#### *Fastighetsskatt*

Fastighetsskatt betalas av bostadsrättsföreningen med en viss procent av taxeringsvärdet för fastigheten. För nybyggda föreningar finns speciella reduceringsregler.

#### *Avskrivningar*

Varje tillgång minskar i värde varje år på grund av ålder och förslitning. Detta är naturligtvis en kostnad för föreningen. När man upprättar en resultaträkning ska man som kostnad i form av avskrivning redovisa ett belopp som motsvarar tillgångarnas värdeminskning. Det kan vara svårt att inför varje år exakt beräkna värdeminskningen för en fastighet. Enligt god redovisningssed ska det avskrivningsbara beloppet därför periodiseras enligt en systematisk plan över tillgångens nyttjandeperiod, dvs. den ekonomiska livslängden.

Andra tillgångar som t.ex. inventarier brukar vanligtvis avskrivas med 20 % av anskaffningskostnaden per år, vilket betyder att tillgången är helt avskriven efter fem år.

#### *Jämförelsestörande poster*

är intäkter eller kostnader (väsentliga belopp) som inte hör till den normala årliga verksamheten.

#### *Finansiella poster*

består i huvudsak av utgifter för lån hänförliga till fastigheten där räntor är den största kostnadsposten.

Räntor är den absolut tyngsta utgiften för de flesta föreningar. Statliga räntebidrag kan förekomma som då minskar föreningens räntekostnader. I not framgår genomsnittsränta och räntebindningstid för föreningens lån.

Under rubriken finansiella poster ingår även ränteintäkter och liknande poster. Resultat från anläggningstillgångar är avkastning på olika typer av finansiella anläggningstillgångar (långsiktiga placeringar).

#### FÖRENINGSAVGÄLD

Betalar bostadsrättsföreningen till HSB för att det ska kunna ske en kapitalbildning inom HSB. Denna post redovisas under raden avgälder i not till räntekostnader och liknande resultatposter eller bland driftkostnaderna. Avgäld infördes redan i HSB-rörelsens barndom på 1920-talet. Numera ingår avgälden i produktionskostnaden.

#### *Skatt*

Förutom fastighetsskatt, som redovisas som egen resultatpost, betalar många föreningar även inkomstskatt vanligtvis beräknad efter schablon. För s.k. oäkta föreningar gäller speciella regler.

#### ÅRETS RESULTAT

När man från intäkterna drar av alla kostnaderna får man fram årets resultat. Är intäkterna större än kostnaderna blir det en vinst, är kostnaderna större än intäkterna blir det förlust.



# Balansräkningen visar bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning

## TILLGÅNGAR

### *Anläggningstillgångar*

består dels av *materiella* anläggnings-tillgångar dels av *finansiella* anläggningstillgångar.

De materiella tillgångarna är bland annat mark, byggnader, inventarier och andra tillgångar avsedda för långsiktigt innehav medan de finansiella tillgångarna utgörs av exempelvis andelar, långfristiga värdepappersinnehav och andra långfristiga fordringar.

### *Byggnader*

tas upp till anskaffningskostnad minskad med summan av de avskrivningar som skett under åren.

### *Mark*

tas upp till anskaffningskostnaden. Eftersom marken inte bedöms minska i värde gör man inga avskrivningar på detta belopp.

### *Inventarier*

tas upp till anskaffningskostnad minskad med summan av gjorda avskrivningar.

### *Omsättningstillgångar*

är de tillgångar som lättast kan omsättas i likvida medel t.ex. konto i HSB-föreningen, fordringar som kommer att betalas inom kort etc.

## EGET KAPITAL

### *Bundet eget kapital*

Det bundna egna kapitalet består vanligtvis av insatser och i förekommande fall upplåtelseavgifter som medlemmarna betalat in och som används till att finansiera en del av fastighetens anskaffningskostnad. Som bundet eget kapital redovisas numera även fond för yttre underhåll.

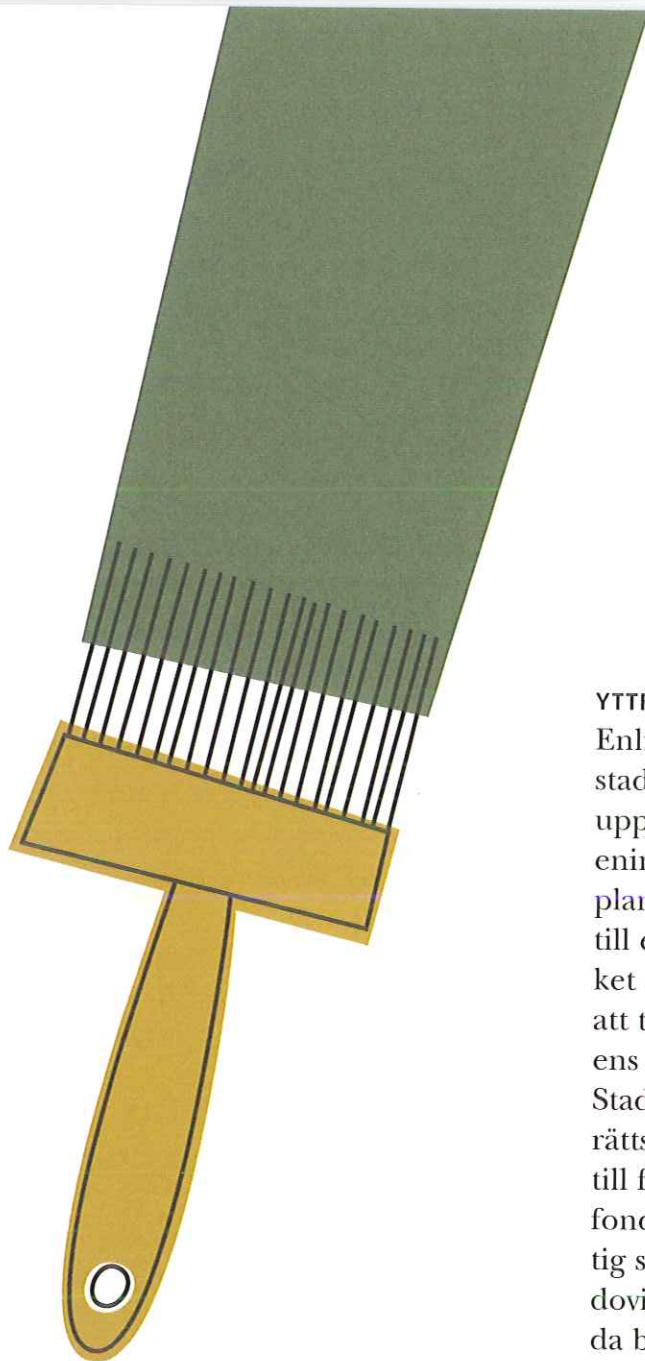
### *Fritt eget kapital*

Det fria egna kapitalet består av årets vinst eller förlust och summan av tidigare årsresultat (dispositions-fonden eller balanserat resultat). Eftersom bostadsrättsföreningen inte har som mål att gå med vinst, är det fria kapitalet vanligtvis litet.

## SKULDER

Föreningens skulder består av skulder som förfaller till betalning inom ett år och skulder som ska betalas senare. Ibland delas dessa i balansräkningen in i två huvudgrupper, kortfristiga respektive långfristiga skulder, och ibland redovisas de tillsammans.

Av uppdelningen i balansräkningen eller av tilläggsupplysning i notförteckningen framgår vilka skulder som ska betalas inom ett år och hur stor del som ska betalas senare.



*Skulder till kreditinstitut*  
är till större delen långfristiga skulder och avser de lån som tagits för att finansiera föreningens fastigheter.

#### **YTTRE OCH INRE FOND**

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga överföringar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Denna fond redovisas numera som kortfristig skuld. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

#### **STÄLLDA PANTER**

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

#### **ANSVARSFÖRBINDELSER**

Åtaganden för föreningen som inte är att betrakta som skuld eller på annat sätt redovisas i balansräkningen. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

När man gör en bedömning av den ekonomiska ställningen brukar man tala om soliditet och likviditet. Båda dessa begrepp kan du beräkna utifrån balansräkningen.

#### SOLIDITET

$$\text{Soliditet} = \frac{\text{Eget kapital}}{\text{Totala tillgångar}}$$

Med soliditet menas föreningens förmåga att långsiktigt betala sina skulder. Soliditeten beräknas genom att det egna kapitalet divideras med de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierad med eget kapital desto bättre är soliditeten. En stor andel eget kapital betyder alltså att föreningen har en god soliditet. Om en förening har större skulder än tillgångar, och följaktligen saknar eget kapital, kan föreningen vara skyldig att träda i likvidation.

#### LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens förmåga att kortsiktigt betala sina skulder. Vissa skulder betalas på mycket kort sikt exempelvis värme- och vattenavgifter, elavgifter och löner till anställda, s.k. kortfristiga skulder.

Du kan på ett enkelt sätt bedöma din förenings likviditet genom att jämföra summa likvida tillgångar med skulder som förfaller till betalning inom ett år. Om de likvida tillgångarna är större än dessa skulder är likviditeten tillfredsställande. Om det är tvärtom har föreningen en svag likviditet.

Vid bedömning av en bostadsrättsförenings likviditet bör hänsyn även tas till långfristiga placeringar samt fonder för inre och yttre underhåll.

