



HUR GÅR DET FÖR VÅR

# BOSTADSRÄTTSFÖRENING?

EN ÖVERSIKT OM HUR DU LÄSER ÅRSREDOVISNINGEN



HSB – där möjligheterna bor

# LÄS BOKSLUTET – DET HANDLAR OM DINA PENGAR



När du köper din bostadsrätt och blir medlem i bostadsrättsföreningen blir du också del av en ekonomisk gemenskap. Insatsen som betalades för bostadsrätten när den uppläts till den första medlemmen motsvarar bostadsrättens del av föreningens ursprungliga anskaffningskostnad för föreningens hus som inte finansierats med lån. Vid en senare tidpunkt motsvarar det andelens del i föreningens förmögenhet, det vill säga tillgångar minus skulder.

Du betalar en årsavgift (uppdelad per månad) till föreningen. Avgiften används för att betala räntor och amorteringar på föreningens lån, underhåll av fastigheterna samt fastighetsskötsel, värme, vatten och andra gemensamma kostnader som ni har.

Varje år lämnar styrelsen i bostadsrättsföreningen inför ordinarie föreningsstämma en årsredovisning. Den består av en förvaltningsberättelse och ett bokslut. Bokslutet består av resultaträkning och balansräkning med tillhörande notförteckning. I notförteckningen redovisas bland annat detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Det är viktigt att du som medlem i föreningen verkligen tar del av bokslutet.

## BOKSLUTET BYGGER PÅ TVÅ DELAR

Nedan följer en kort beskrivning av bokslutets två olika delar; resultaträkning och balansräkning.

### Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter – kostnader = årets resultat. Skulle kostnaderna vara större än intäkterna har föreningen gjort en förlust. En bostadsrättsförening bör inte sträva efter att få ett så stort överskott som möjligt, utan i stället anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker förväntade framtida kostnader (inklusive överföring till fonder).

### Balansräkningen

Balansräkningen visar bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning. I balansräkningen redovisas alla föreningens tillgångar och skulder. Skillnaden mellan tillgångar och skulder är föreningens egna kapital. Föreningens tillgångar finns på tillgångssidan och av balansräkningens skuldsida framgår hur tillgångarna finansieras. På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar som byggnader, mark och inventarier, långfristiga placeringar samt omsättningstillgångar som kortfristiga fordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens kapital och skulder. Det egna kapitalet fördelas på bundet eget kapital, i form av insatser, eventuella upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt på fritt eget kapital vilket består av årets resultat samt resultat från tidigare år (det vill säga dispositionsfond eller balanserat resultat).

**NÄR DU  
BLIR MEDLEM  
I BOSTADSRÄTTS-  
FÖRENINGEN BLIR  
DU OCKSÅ DEL AV  
EN EKONOMISK  
GEMENSKAP**

# I RESULTATRÄKNINGEN KAN DU SE VAD SOM HAR HÄNT UNDER ÅRET

## INTÄKTER

Intäkterna består av årsavgifter, hyror och övriga intäkter.

### Årsavgifter

Årsavgifter är de avgifter som medlemmarna betalar till föreningen varje månad och är föreningens största intäkt. I årsavgiften ingår ett belopp som genom resultatdisposition överförs till en fond för fastighetens yttre underhåll. För inre underhåll av lägenheterna finns det ingen skyldighet att fondera medel. Enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar ska bostadsrättshavaren reparera och underhålla sin bostadsrätt på egen bekostnad.

### Hyror

Många bostadsrättsföreningar har lokaler, garage eller parkeringsplatser som hyrs ut.

### Övriga intäkter

Här ingår till exempel serviceavgifter som bostadsrätts-havare betalar för exempelvis gemensamhetslokaler, gästrum med mera. Andra exempel är avgifter för pantsättning och överlåtelse.

## KOSTNADER

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

### Driftskostnader

De löpande kostnader som din bostadsrättsförening har för fastighetens skötsel kallas driftskostnader. Där ingår poster som kostnad för uppvärmning, el, vatten, fastighetsservice/skötsel, städning, material, försäkringar, drivmedel med mera. I driftskostnader ingår också löner och arbetsgivaravgifter om det finns anställda i föreningen. I not till resultaträkningen specificeras driftskostnaderna ofta så här:

#### *Fastighetsskötsel och städning*

Här redovisas kostnader för fastighetsskötsel och städning som till exempel förbrukningsmaterial, drivmedel, obligatoriska besiktningarkostnader för till exempel hiss och ventilation samt kostnader för snöröjning.

#### *Reparationer*

Här redovisas kostnader för löpande underhåll som byte av glödlampor, strömbrytare, service av hiss och tvättmaskiner med mera.

#### *Taxebundna utgifter och uppvärmning*

Kostnaderna för uppvärmning och vatten gäller vanligtvis för hela fastigheten; bostäder, gemensamma utrymmen och uthyrda lokaler. Kostnaderna för el omfattar i regel bara gemensamma utrymmen som panncentral, tvättstuga, trapphus med mera.

#### *Skötsel och övriga avgifter*

Ofta är fastighetsskötseln ordnad så att HSB-föreningen eller annan entreprenör levererar tjänster inom fastighetsskötsel. Då har bostadsrättsföreningen alltså inga egna anställda för detta.

#### *Förvaltningskostnader*

Vanligtvis sköter HSB-föreningen, enligt avtal, de administrativa uppgifterna som bokföring, avgifts- och hyresavisering, upprättande av budgetförslag och bokslut med mera.

#### *Övriga kostnader*

Här beskrivs kostnader som inte ryms under någon annan rubrik, till exempel bostadsrättsföreningens medlemsavgift till HSB-föreningen, kostnader för egen medlemstidning med mera.

#### *Underhåll*

Man brukar dela in kostnader för underhåll i två huvuddelar; löpande underhåll och periodiskt underhåll. Det löpande underhållet, till exempel reparationer redovisas oftast under driftskostnaderna. Periodiskt underhåll är stora reparationsarbeten som görs med långa intervaller till exempel ommålning av trapphus, byte av värmepanna, byte av tvättmaskiner med mera. För att kostnader för det periodiska underhållet ska fördelas jämnt mellan åren, upprättar bostadsrättsföreningen en långsiktig underhållsplan. Sedan gör man årliga avsättningar till fonden för yttre underhåll i enlighet med planen. I takt med att det periodiska underhållet utförs, överförs kapital från fonden för att täcka kostnaden. Underhållskostnaderna är den utgift som medlemmarna kan påverka mest genom att ta hand om den gemensamma egendomen på ett bra sätt.



#### *Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Avgiften är 1 210 kronor per lägenhet i flerbostadshus och 7 044 kronor per småhus (beloppen avser 2013 och höjs årligen genom indexuppräknings). För lokaler gäller tidigare års regler om fastighetsskatt. För nybyggda föreningar finns speciella reduceringsregler.

#### *Avskrivningar*

Alla tillgångar minskar årligen i värde på grund av ålder och förslitning. Förbrukningen medför naturligtvis en kostnad för din förening. 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 varje år exakt beräkna värdeminskningen för fastigheten. Enligt god redovisningssed ska beloppet som skrivs av därför periodiseras enligt en systematisk plan över tillgångens användningsperiod, det vill säga den beräknade nyttjandeperioden. Andra tillgångar som till exempel inventarier brukar man vanligtvis skriva av med 20 % av anskaffningskostnaden per år, vilket betyder att tillgången är helt avskriven efter fem år.

#### *Finansiella poster*

Dessa består i huvudsak av utgifter för lån knutna till fastigheten där räntor är den största kostnadsposten. Räntor är den tyngsta utgiften för de flesta föreningar. Statliga räntebidrag kan förekomma som minskar föreningens räntekostnader. Dessa bidrag är dock under avveckling. I not framgår genomsnittsränta och bindningstid av räntan för föreningens lån. Under rubriken finansiella poster ingår även ränteintäkter och liknande poster. Resultat från anläggningstillgångar är avkastning på olika typer av finansiella tillgångar (långsiktiga placeringar).

#### *Skatt*

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift ska redovisas som egen resultatpost eller bland driftskostnaderna. Från den 1 januari 2007 inkomstbeskattas inte bostadsrättsföreningar efter schablon. För så kallade ökta föreningar gäller speciella regler.

#### **ÅRETS RESULTAT**

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

# BALANSRÄKNINGEN VISAR BRFs EKONOMISKA STÄLLNING

## TILLGÅNGAR

### *Anläggningstillgångar*

Dessa består av materiella anläggningstillgångar och finansiella anläggningstillgångar. De materiella tillgångarna är bland annat mark, byggnader, inventarier och andra tillgångar för långsiktigt innehav medan de finansiella tillgångarna är 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*

Omsättningstillgångar omfattar likvida medel samt de tillgångar som lättast kan omsättas i likvida medel, till exempel konto i HSB-föreningen, fordringar som kommer att betalas inom kort med mera.

## EGET KAPITAL

### *Bundet eget kapital*

Föreningens bundna kapital består vanligtvis av insatser och i vissa fall av 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*

Föreningens fria kapital består av årets vinst eller förlust och summan av tidigare års resultat (dispositionsfonden eller balanserat resultat). Eftersom bostadsrättsföreningen inte har som mål att gå med vinst, är det fria kapitalet vanligtvis litet.

## SKULDER

Föreningens skulder omfattar skulder som förfaller till betalning inom ett år och skulder som ska betalas senare. Ofta delas de in i två huvudgrupper; kortfristiga respektive långfristiga skulder. 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 fastighet.

## YTTRE OCH INRE FOND

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens hus. Utifrån planen ska årliga överföringar göras till en fond för yttre underhåll. Det säkerställer att det finns ekonomiska resurser för underhåll av huset. Stadgarna reglerar också om bostadsrättsföreningen ska sätta undan pengar 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

Syftar i föreningens fall på belopp för pantbrev/ fastighetsinteckningar och liknande som lämnats som säkerhet för till exempel lån.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden som föreningen har som inte betraktas som skuld eller på annat sätt redovisas i balansräkningen. Det kan vara borgensförbindelser eller ett avtalsenligt åtagande som föreningsavgift.



# BERÄKNA BRFs EKONOMISKA STATUS

När man gör en bedömning av föreningens ekonomiska ställning pratar man om soliditet och likviditet. Du kan räkna ut båda med hjälp av balansräkningen.

## SOLIDITET

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

Är föreningens förmåga att långsiktigt betala sina skulder. Soliditeten räknas fram genom att dividera det egna kapitalet med de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. En stor andel eget kapital betyder alltså att föreningen har god soliditet. Om en förening har större skulder än tillgångar, och följaktligen saknar

eget kapital, kan föreningen vara skyldig att träda i likvidation. Man bör dock beakta om byggnadens marknadsvärde är väsentligt högre än bokfört värde. Taxeringsvärdet, som är tänkt att motsvara 75 % av marknadsvärdet, kan utgöra en referenspunkt.

## LIKVIDITET

Är föreningens förmåga att kortsiktigt betala sina skulder. Vissa skulder betalas på mycket kort sikt, exempelvis värme, vatten, el och löner till anställda, så kallade kortfristiga skulder. Du kan på ett enkelt sätt bedöma din föreningens 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 tillfredställande. Om det är tvärtom har föreningen svag likviditet. Vid bedömning av en bostadsrättsföreningens likviditet bör man också ta hänsyn till långfristiga placeringar.

