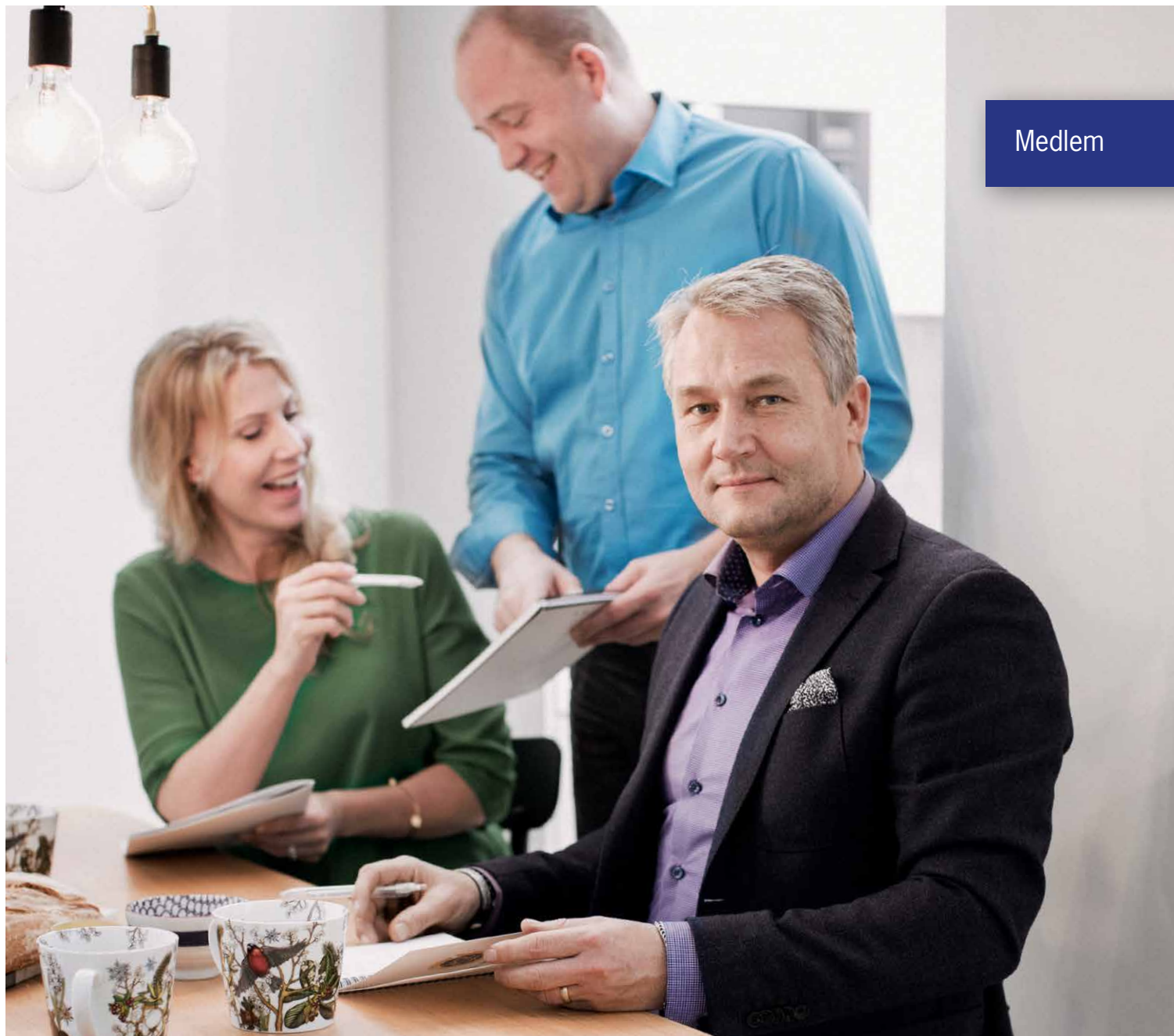


Medlem



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.

Rörelseintäkter

Består av nettoomsättning. Om det inte framgår vad nettoomsättning består av i resultaträkningen så specificeras detta i notföreteckningen längre bak i årsredovisningen.

Årsavgifter

Årsavgifter är de avgifter som medlemmarna betalar till föreningen varje månad och är föreningens största intäkt. Styrelsen bestämmer nivån på årsavgifterna utifrån deras bedömning av vad föreningen behöver för intäkter.

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 föreningen har är ofta uppställda enligt **Rörelsekostnader** med Drift och underhåll, Övriga externa kostnader, Personalkostnader och arvoden, Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar samt **Finansiella poster** med Ränteintäkter och liknande samt Räntekostnader och liknande. I notföreteckningen kan sedan innehållet av posterna stå om:

Drift och underhåll

Fastighetsskötsel och lokalvård är tjänster för trädgård, städning mm. Reparationer är sådant som löpande uppstår av mindre slag som exempelvis målningsarbeten, byte av lås, men kan också uppstå vid skada eller om många små insatser måste göras ändå bli rätt stora belopp och därmed variera lite över åren. El- och uppvärmning är ofta betydande kostnader och delvis utom föreningens kontroll då fjärrvärme- eller el- och nätkostnader sätts av en extern part och dessutom värdet kan variera. Ofta finns all anledning att både se över hur effektiv nuvarande uppvärmningslösning är och titta på alternativ för denna som att se över elavtalen. Vatten och sophämtning är sådant som ofta kommunen tillhandahåller och sätter priset för. Fastighetsskatt Kommunal fastighetsavgift/fastighets-skatt är 1 315 kronor per lägenhet i flerbostadshus och

7 687 kronor per småhus (beloppen avser 2017 och höjs årligen genom indexuppräknings). Fastighetsförsäkring ska finnas men förhandlas med fördel om då och då. Kabel TV och Bredband är ofta förekommande men kan variera beroende på om de ingår i årsavgiften eller inte. Förvaltningsarvoden utgörs av administrativa tjänster så som bokföring och liknande föreningen köper från en leverantör Övriga driftskostnader är sådant som inte får naturlig förklaring av ovanstående.

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp kan vara pappersinköp till föreningen, enklare förtäring i samband med höststädning eller liknande. Administrationskostnader är ofta avgifter i samband kontohållning, ändringsanmälan till bolagsverket och liknande. Extern revision är när tjänsten köps in tillskillnad mot eventuellt arvode för en medlem som väljs som revisor. Ofta är arvodet på löpande räkning men HSBs medlemmar åtnjuter stordriftsfördelar för sin revision. Medlemsavgifter är de avgifter som föreningen betalar till regionala HSB föreningen.

Personalkostnader och arvoden

Arvode styrelse bestäms av föreningsstämman och ska stämma med protokoll därifrån. HSB rekommenderar inte rörliga ersättningar till styrelsen men gärna att en bra beslutsberedning görs av valberedningen till föreningsstämman. Detta så skäligt arvode utgår som beslutas i förhållande till styrelsen insats och ansvar med hänsyn till köpta tjänster, större ombyggnads-ärenden eller reparationer som måste göras och ledas av styrelsen. Revisionsarvode utgörs av föreningsstämman beslutade arvode för boende medlem som välj som revisor. Övriga arvoden kan vara ersättning till andra än ovanstående men är inte så vanligt. Sociala avgifter är de lagstadgade avgifter som utgår på arvoden. Övriga personalkostnader är andra eventuella personalrelaterade kostnader som inte är arvoden.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar består av en utfördelning av anskaffningskostnaden för byggnaden som ska motsvara den bedömda förbrukningen. Denna "förslitningskostnad" fungerar tyvärr ofta dåligt i en förening då inflation över tid urholkar informationen. Likaså betalas inga medel ut för kostnaden då detta gjordes vid anskaffningen. Viktigt är dock att förstå hur avskrivningar är beräknade om sista raden i resultaträkningen överhuvudtaget ska användas.

Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkt HSB xx utgörs av den ränta som erhålls för typ av placering av medel hos den regionala HSB-föreningen. Denna kan exempelvis vara satt på bunden eller rörlig placering. Ränteintäkt övriga utgörs av ränta från annan placering som exempelvis bank eller liknande Räntekostnader och liknande resultatposter.

Räntekostnader långfristiga skulder är den sammanlagda räntekostnaden för de lån som löper med längre bindningstid än 1 år. För specifikation av eventuella lån så se i noten till balansräkningens Skulder till kreditinstitut. Övriga räntekostnader kan vara ränta för någon annan skuld eller dröjsmålsräntor föreningen haft.

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. Observera dock att framförallt reparationer som gjorts ett enskilt år och/eller avskrivningars olikhet i beräkningar gör det svårt att jämföra föreningar sinsemellan varför signalvärdet ska tas med en nypa salt.



BALANSRÄKNINGEN VISAR BRFs EKONOMISKA STÄLLNING

Balansräkningen visar en ögonblicksbild av föreningens tillgångar samt hur dessa är finansierade, med egna (Eget kapital) eller lånande medel (Skulder). Oftast finns jämförelse med tidigare år med.

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Dessa består av tillgångar som är avsedda att inneha mer än ett år.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Tas upp till anskaffningskostnad, minskad med summan av de avskrivningar som skett under åren vilka benämns ackumulerade avskrivningar. I föreningar som redovisar enligt K3-regelverket är byggnadens delar uppdelad på komponenter så som stammar, el, fasad, fönster och liknande. Varje komponent har sin bedömda avskrivningstakt och vid utbyte så skrivs kvarvarande värde ner och ny komponentavskrivning görs vid anskaffningen.

Är förening äldre så är ofta anskaffningsvärdet betydligt mindre än vad ett motsvarande nytt skulle vara på grund av inflationen så tyvärr fungerar avskrivningar ofta dåligt som indikator för sparbehovet att hålla byggnaden i ursprungligt skick över tiden.

Mark

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

Inventarier

Tas upp till anskaffningskostnad minskad med summan av gjorda avskrivningar.

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Består exempelvis av medlemsandel i HSB-föreningen och kan om föreningen anskaffat mark eller fastighet genom ett bolag bestå av dess aktier.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar avser tillgångar som är avsedda för kortare innehav en ett år och är mer likvida.

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar. Är månadsavgifter och liknande som är utställda men ännu inte betalade av medlemmar eller hyresgästerna ännu.

Avräkningskonto hos HSB Xxx

Är de medel som föreningen kan ha stående hos sin förvaltare och är om inget annat överenskommet att jämställa med kassa.

Övriga kortfristiga fordringar

Kan vara överskott på ett skattekonto eller annan fordran.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Motsvarar exempelvis kostnader som avser nästkommande år men redan är betalda eller intäkt för en vara eller tjänst under perioden där kundfaktura/månadsavi inte ställts ut ännu.

Kortfristiga placeringar

Avser exempelvis bunden placering hos förvaltaren om 3 månader eller överskott på något finansiellt konto.

Kassa och bank

Om föreningen har eget konto på en eller flera banker redovisas detta här.

EGET KAPITAL

Avser hur mycket som är föreningens medlemmars, det vill säga ägarnas, finansiering av föreningen och hur det är fördelat på ursprungligt och bundet respektive fritt 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, se nedan. Observera att avsättning till yttre reparationsfond inte behöver betyda att motsvarande kassa eller avräkningsmedel finns tillgängliga vilket tyvärr leder till en del missförstånd ibland..

Fritt eget kapital

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

Yttre underhållsfond

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. Tanken är att det ska finnas ekonomiska resurser för underhåll av huset. Då underhållsplanen kan vara begränsad till bara reparationer och inte innehåller större återanskaffningar samtidigt som avskrivningar görs fungerar denna redovisning

tveksamt i nuläget. Fråga om vad underhållsplanen innehåller och säger om framtiden vid tillfälle istället om det inte framgår av årsredovisningen på annat ställe.

Vad föreningen sparar respektive vilket behov av utbetalningar föreningen står inför är givetvis viktigt och en bra underhållsplan behövs då för att fånga detta. 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.

SKULDER

Föreningens skulder omfattar skulder som förfaller till betalning inom ett år och skulder som ska betalas senare.

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Är de kostnader för exempelvis el, uppvärmning och liknande som föreningen köper tjänster för och som ännu inte blivit utbetalda.

Skatteskulder

Är skuld för skatter vilket normalt är kommunal fastighetsavgift per lägenhet. En bostadsrättsförening betalar inte skatt på resultatet.

Övriga skulder

Kan vara depositioner, källskatt för arvoden som utbetalts eller annan skuld föreningen har på kort sikt.

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Är de lån föreningen eventuellt har hos bank för finansiering av föreningen oftast med fastigheten som säkerhet. Dessa kan vara indelade på olika lån med olika bindningstider och med olika räntesats. Oftast sparar föreningen genom att amortera ner lån under perioder mellan större reparations- och återanskaffningar.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

BERÄKNA BRFs EKONOMISKA STATUS

Det viktigaste i en bostadsrättsförenings ekonomi är en bra planering och god framförhållning. Detta är något som styrelsen bör arbeta med under året mellan årsmötena, och årsredovisningen är den rapport som redogör för årets verksamhet.

För att få bra framförhållning i styrelsearbetet behöver bostadsrättsföreningen en underhållsplan samt flerårsprognoser. Det är viktigt att underhållsplanen innehåller både mindre underhåll och även större reparationer så som byte av takbeläggning, stammar med mera. Planen bör helst sträcka sig 20 år framåt – **eller** ännu längre.

Det går att få mycket information ur en årsredovisning ändå även om det mesta är nuläges- och historisk information. Därför är det viktigt att komplettera årsredovisningen med en aktuell underhållsplan och en flerårsprognos. Tillsammans ger detta en bra grund för att bedöma hur bostadsrättsföreningen mår och om årsavgifterna kommer att påverkas. Dessutom får man en bra bild över om det kan vara lämpligt att amortera under en tid eller om man behöver förbereda sig för att ta lån för de kostnader som större reparationer för med sig. Tyvärr finns inte alltid information om underhållsplan eller flerårsprognos med i årsredovisningen då det inte är ett lagkrav. Hittar du information om detta är det mycket bra, annars bör man som boende uppdra åt styrelsen att arbeta fram en sådan.

LITE ATT TITTA PÅ OCH RÄKNA SJÄLV

Här följer några områden som kan vara bra både för dig som är intresserad av att köpa en bostadsrättslägenhet och för dig som redan är medlem i HSB för att förstå hur ekonomin ser ut.

Som stöd för detta har vi valt att använda nyckeltal då dessa indikerar värden som går att jämföra och använda trots att föreningar kan skilja sig mycket åt, till exempel storlek eller renoveringsbehov. Observera att de bara ger indikationer på bostadsrättsföreningens ekonomiska tillstånd och inte ger en absolut sanning.

Nyckeltal Årsavgift/kvm

Hur många kvadratmeter bostadsyta finns totalt i föreningen? Anges ofta i inledande text innan resultat och balansräkningar. Denna yta kan med fördel jämföras med

Totala årsavgifter/total bostadsyta = årsavgift/kvm

Ligger normalt i ett intervall om cirka 500–1000 kronor kvm/år varav föreningar kring cirka 700 kronor kvm är vanligt i 2017 års penningvärde. Ett lägre värde ger givetvis en lägre månadsavgift men kan också betyda att föreningen inte sparar tillräckligt för framtiden och kan behöva hastigt höja årsavgifterna om det behövs eller inträffar något.

Skuldsättning/kvm

Totala lån som föreningen betalar ränta på/total bostadsyta = skuldsättning per kvm

Här kan det finnas allt mellan skuldfria föreningar till belopp om 20–30.000 per kvm. Helt klart är att ju lägre belopp desto mindre ränta betalas och sannolikt finns vid låga belopp ett stort utrymme för att ta upp ett nytt lån om så skulle behövas. Föreningar som bildades innan 1990 startade ofta med stora lån och liten insats, medan de flesta föreningar idag startar med mindre andel lån och stor andel egen insats från medlemmarna. Uppgifter om föreningens lån finns ofta under noten som hänvisar till årsredovisningens balansräkning.

Generell räntekänslighet

1 procent av de totala lånen som föreningen betalar ränta på/totala årsavgifter = Generell räntekänslighet

Detta nyckeltal visar hur mycket årsavgifterna skulle behöva höjas i procent om räntekostnaden ökade med en procent allt annat lika. Har föreningen en hög skuldsättning per kvadratmeter så har de ofta en väldigt hög generell räntekänslighet. Här förekommer värden från 0 (skuldfria föreningar) till kanske 50–100 procent och vid högre värden bör en plan för att amortera ner skulderna diskuteras så föreningen inte blir så känslig för omvärldens ränteändringar. Observera att föreningen kan ha bundit räntan för hela eller delar av lånet under längre perioder varför höga värden inte nödvändigtvis innebär omedelbar fara men bör undersökas ytterligare.



Tomträttsavgäld

Innehar förening en tomträtt eller äger föreningen marken byggnaden står på

Kommuner som upplåtit mark med tomträtt har rätt att få en skälig avkastning eller hyra för detta. Denna kallas tomträttsavgäld och avtalen för dessa kan vara långa och/eller betyda kraftiga avgäldsändringar då markpriser gått upp mycket sedan senaste avtalet tecknades. Äger föreningen marken så finns ingen risk för plötsligt ändrade kostnader för tomträttsavgäld.

Kassaflöde som sparandenivå

Årets resultat + avskrivningar = Positivt/negativt kassaflöde samt kassaflöde / total bostadsyta

En förening behöver normalt alltid spara, men när större reparationer/utbyten görs så brukar sparandet bli åsidosatt. Pengar som går ut och in under en period kallas för kassaflöde. Skillnaden mellan redovisat resultat och kassaflöde är ofta bara de avskrivningar som görs och om man tar årets resultat och adderar summan för avskrivningar så erhålls ett förenklat kassaflödesmått.

Är kassaflödet negativt bör det finnas en orsak som beskriver detta. I genomsnitt bör det finnas cirka 75–200 kr/kvm. Tänk dock på att föreningar som är nybildade eller just genomgått omfattande renoveringsprojekt inte har samma behov av sparande som föreningar som består av äldre byggnader med stora renoveringsbehov.

Ställ frågor

Slutligen vill vi gärna uppmana alla som läser årsredovisningen att verkligen ställa frågor till styrelsen vid årsmötet, till säljaren eller till mäklaren vid ett köp av bostadsrättslägenhet. Det är ofta många som tycker det är svårt att förstå årsredovisningen och genom att ställa frågor så hjälper man också styrelsen att bli tydligare. Glöm inte heller att fråga om underhållsplaner och flerårsprognoser. Vad tror styrelsen om framtida avgiftsnivåer och vad står föreningen inför när det gäller större reparationer och utbyten? Svaret kan ge viktig information om vad som krävs i styrelsens förvaltning kommande år och om årsavgifterna känns stabila vilket de blir av god framförhållning och planering.



HSB – där möjligheterna bor

© Denna trycksak är utgiven av HSB Riksförbund
HSB Riksförbund | Box 8310 | 104 20 Stockholm
www.hsb.se