

Hur går det för vår bostadsrättsförening?

En översikt om hur du läser årsredovisningen

HSB INFO
RMATION



HSB

Det är dina pengar det gäller.

När du 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 (månadsvis) 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. Bokslutet består av resultaträkning 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 avsättningar till fonder) som väntas uppkomma.

Balansräkningen

visar bostadsrättsföreningens ekonomiska ställning. I balansräkningen redogörs för föreningens alla tillgångar och skulder. Skillnaden mellan tillgångar, skulder och avsättningar är föreningens egna kapital.

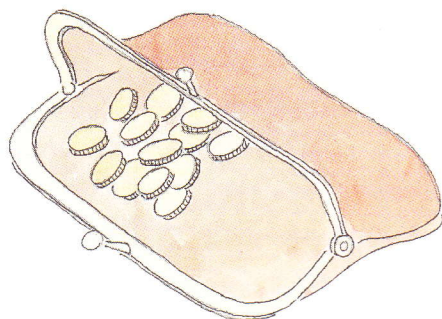
Föreningens tillgångar finns på tillgångssidan och av balansräkningens skuldsida framgår hur dessa finansieras.

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

På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, underhållsfonder, fastighetslån och kortfristiga skulder.

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, d v s insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital vilket består av årets resultat samt resultat från tidigare år (d v s dispositionsfond och 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 avsätts till en fond för inre underhåll för varje lägenhet. Det finns dock föreningar som inte avsätter medel för inre underhåll, d v s där bostadsrättshavarna själva får stå för det inre underhållet. Vem som bär kostnaderna för det inre underhållet regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

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.

KOSTNADER

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

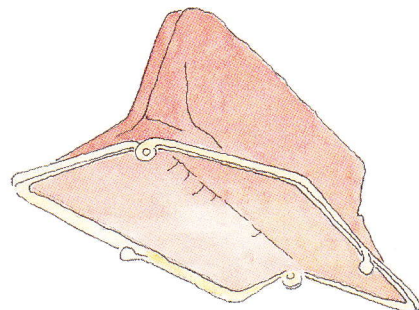
Driftkostnader

är de löpande kostnader bostadsrättsföreningen har för fastighetens skötsel. Där ingår poster som: 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 enligt följande:

Fastighetsskötsel och städning

Här redovisas kostnader för fastighetsskötsel och städning som t ex förbrukningsmaterial, drivmedel, obligatoriska besiktningkostnader för t ex hiss och ventilation samt snöröjningskostnader. Om bostadsrättsföreningen köper teknisk förvaltning av HSB-föreningen eller annan leverantör ingår dessa kostnader under rubriken övriga avgifter inkl skötsel.



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 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 har åtagit sig fastighetsskötseln genom personal som är anställd hos HSB-föreningen. I sådana fall har bostadsrättsföreningen inga egna anställda för fastigheternas skötsel.

Förvaltningskostnader

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

Övrigt

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

Underhåll

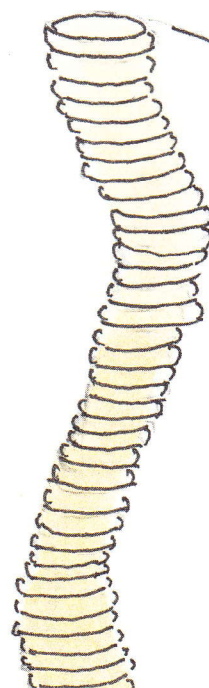
Underhållskostnaderna brukar delas upp i två huvudgrupper, löpande underhåll och periodiskt underhåll. Det löpande underhållet, s k reparationer ingår i driftskostnaderna.

Periodiskt underhåll är stora reparationsarbeten som görs med långa intervall 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.

Avskrivningar

Varje tillgång förlorar varje år lite grann i värde på grund av ålder och förslitning. Att tillgångarna minskar i värde 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 naturligtvis vara svårt att inför varje år exakt beräkna detta. Bokföringslagen föreskriver därför att en avskrivningsplan ska finnas, som på ett planmässigt sätt fördelar tillgångens anskaffningskostnad över tillgångens beräknade livslängd.



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

Fastighetskatt

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

Jämförelsestörande poster

är antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala 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 likande poster. Resultat från anläggningstillgångar är avkastning på olika typer av finansiella anläggningstillgångar (långsiktiga placeringar).

Föreningsavgäld

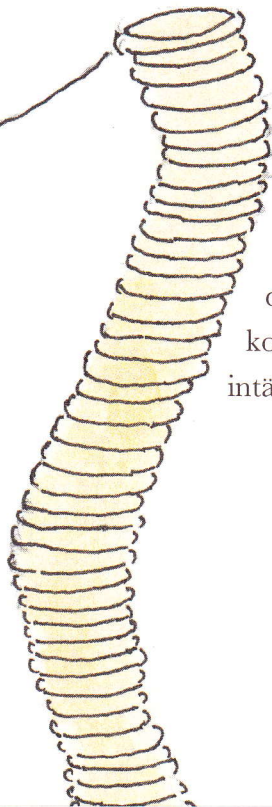
betalar bostadsrättsföreningen till HSB för att det ska kunna ske en kapitalbildning inom HSB. Denna post redovisas under raden avgälder i not till räntekostnader och liknade resultatposter. Avgäld infördes redan i HSB-rörelsens barndom på 1920-talet. Numera ingår avgälden i produktionskostnaden.

Skatt

Förutom fastighetskatt, som redovisas som egen resultatpost, betalar många föreningar även inkomstskatt beräknat efter schablon.

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 anläggningstillgångar 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 och markanläggningar

tas upp till anskaffningskostnaden. Eftersom marken i regel inte minskar i värde brukar man inte göra några 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 är insatser och i förekommande fall upplåtelseavgifter som medlemmarna betalat in och som används till att finansiera en del av fastighetens anskaffningskostnad.

Fritt eget kapital

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

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar till underhållsfonder

Avsättningar gjorda till fonderna för yttre och inre underhåll redovisas i balansräkningen under denna rubrik. Fonderna reduceras i takt med att avlyft och uttag sker.

Fonden för yttre underhåll är gemensam för hela föreningen och ska användas för att betala kostnader för periodiskt underhåll. Fonden för inre underhåll är fördelad på varje bostadsrättslägenhet, varje enskild medlem i bostadsrättsföreningar får disponera sin del av fonden för att bekosta underhåll i sin lägenhet. (Det finns bostadsrättsföreningar som inte avsätter medel till inre underhållsfond, se sid 3).

SKULDER

Långfristiga skulder

är de lån som tagits upp för att finansiera föreningens fastigheter. Som säkerhet för lånen har föreningen lämnat sk pantbrev till belopp som anges efter balansräkningen.

Kortfristiga skulder

är sådana skulder som föreningen ska betala inom den allra närmaste tiden.

Leverantörsskulder

utgöres av fakturor som föreningen fått men som ännu inte förfallit till betalning.

Skatteskulder

är skillnaden mellan den beräknade totala skatten och den preliminärskatt som inbetalats under året.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter är skulder avseende kostnader för el, vatten, räntor m m som hör till det här räkenskapsåret men som föreningen ännu inte fått några fakturor på. Avgifter och hyror som inbetalats men som avser nästa räkenskapsår skuldförs också. Beloppet kommer att ingå bland nästa års intäkter.

Ställda pant

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

Ansvarsförbindelser

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. 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

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

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 betala sina skulder. Vissa skulder betalas på mycket kort sikt exempelvis värme- och vattenavgifter, elavgifter, löner till anställda och dylikt, s k kortfristiga skulder.

Du kan på ett enkelt sätt bedöma din förenings likviditet genom att jämföra summa omsättningstillgångar och summa kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande. Om det är tvärtom har föreningen en dålig likviditet. Vid bedömning av en bostadsrättsförenings likviditet bör hänsyn även tas till långfristiga placeringar samt inre och yttre fond.



HSB

Denna trycksak är utgiven av HSB Riksförbund Box 8310 104 20 Stockholm.

E-post riksförbundet@hsb.se www.hsb.se