

SÅ KOLLAR DU BOSTADSRÄTT- FÖRENINGENS EKONOMI

NÄR DU HAR KÖPT ELLER SKA KÖPA BOSTADSRÄTT

VERSION 1.0



HSB – där möjligheterna bor



KÖP INTE GRISEN I SÄCKEN LÄS ÅRSREDOVISNINGEN FÖRST

Alla som investerar i en bostadsrätt hamnar automatiskt i en ekonomisk gemenskap. Som medlem i en bostadsrättsförening är det viktigt att veta hur styrelsen hanterar pengarna. Det bästa sättet att kolla upp det är att läsa årsredovisningen. Tar du hjälp av den här broschyren blir läsningen enklare.

När en bostadsrättsförening är nyproducerad är insatsen som betalas lika med den del av föreningens ursprungliga anskaffningskostnad¹ som inte finansierats med lån.

Priset för en såld bostadsrätt i föreningen åren därefter är något som beror på tillgång,

efterfrågan och marknadsläget. Det är upp till mäklaren eller den säljande medlemmen att bestämma den nivån.

Årsavgiftens storlek (hyra) – uppdelad i tolv månadsavgifter – är det föreningens styrelse som beslutar, baserat på faktorer som ränteläge,

¹Ursprunglig inköpskostnad för bostadsrättsföreningens fastigheter

underhåll och driftskostnader.

Årsredovisningen lämnas i god tid inför varje ordinarie föreningsstämma². Det är en rapport där du kan utläsa föreningens ekonomiska ställning och resultat.

ÅRSREDOVISNINGEN ÄR UPPBYGGD AV FEM DELAR

1. Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen redogör styrelsen, i text, för vad som har hänt under verksamhetsåret³. Det förekommer även en del fakta om till exempel styrelsens sammansättning, antal lägenheter och så vidare.

2. Resultaträkning

Årets resultat är helt enkelt summan av det som blir kvar när alla kostnader dragits från alla intäkter. En bostadsrättsförening bör alltid sträva efter att hitta den rätta balansen och förlust bör naturligtvis undvikas. Men det är heller inte bra om överskottet är för stort – det skvallrar om att årsavgiften är för högt satt. Det räcker att inkomsten från medlemmarnas inbetalningar täcker föreningens kostnader, inklusive reservering⁴ till kommande underhåll, exempelvis ett nytt tak.

3. Balansräkning

I balansräkningen ser du bostadsrättsföreningens ekonomiska status. Här redovisas föreningens alla tillgångar och skulder och det som blir kvar är bostadsrättsföreningens eget kapital. Det är lätt att se vad som är tillgångar och vad som är skulder eftersom de redovisas var för sig. På tillgångssidan hittar du poster som byggnader, mark och inventarier, men också långfristiga placeringar, kortfristiga fordringar samt kassa och bank.

På skuldsidan finns bundet eget kapital i form av insatser, eventuella upplåtelseavgifter⁵, den viktiga underhållsfonden och det som kallas fritt eget kapital – vilket kort sagt är årets resultat plus det balanserade resultatet från tidigare år. På skuldsidan finns också kortfristiga skulder, exempelvis leverantörsskulder.

4. Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper med mera

Här kan du läsa om avskrivningar, avsättningar till underhållsfond, inkomstskatt med mera.

Övriga bokslutskommentarer

Visar en specifikation över vilka arvoden och sociala avgifter med mera som har betalats ut till exempelvis styrelsen.

Nothänvisningar

Specifikation till noterna som står i Resultaträkningen och Balansräkningen.

Här kan man utläsa vad noterna består av, exempelvis vilka kostnaderna har varit för el, vatten, sophantering, värme, reparationer, förvaltningsarvoden med mera.

5. Revisionsberättelse

I en HSB-bostadsrättsförening finns det alltid två revisorer. En är vald av årsstämman och en är utsedd av HSB Riksförbund. I revisionsberättelsen redogör de för hur revisionen gått till.

Revisorerna kommer också med ett uttalande till föreningsstämman om att bevilja eller avslå styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret med mera.

SKILLNADEN MELLAN RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

I resultaträkningen ser du helt enkelt pengarna som kommer in – intäkterna – och vad de går till – kostnaderna. En resultaträkning presenterar vad som hänt i företaget under en period (räkenskapsåret) och visar antingen en vinst eller en förlust.

Balansräkningen däremot visar statusen i företaget vid en viss tidpunkt, det vill säga föreningens tillgångar och skulder. På skuldsidan i balansräkningen finner du det egna kapitalet, som är skillnaden mellan tillgångar och övriga skulder.

Resultaträkningen för perioden blir en sorts specifikation över vad som hänt mellan två balansräkningar.

²Föreningens årsstämma där alla medlemmar (ägare) har rösträtt | ³Den period som föreningens årsredovisning baseras på |

⁴Avsättning för framtida utbetalningar | ⁵Särskild avgift utöver insatsen som tas ut exempelvis pga att bostadsrätten anses ha ett bättre läge än de andra bostadsrätterna

RESULTATRÄKNINGEN VISAR VAD SOM HAR HÄNT UNDER ÅRET

NETTOOMSÄTTNING (INTÄKTER)

Årsavgifter

Den största inkomst som föreningen har är årsavgifterna som medlemmarna betalar varje månad.

Hyor

Många bostadsrättsföreningar hyr ut lokaler. Ännu fler har också hyresintäkter från garage och parkeringsplatser.

Övriga intäkter

Har en medlem hyrt gemensamhetslokalen eller övernattningsrummet? Har föreningen intäkter från gästparkeringar?

Under övriga intäkter hamnar den typen av mindre och enstaka inkomster.



KOSTNADER

Fastighetskostnader

Driftskostnader

Löpande kostnader för fastighetens skötsel hamnar här. Oftast specificeras driftskostnaderna under följande rubriker:

Fastighetsskötsel och lokalvård

Här ingår även exempelvis förbrukningsmaterial, obligatoriska besiktningkostnader för hiss och ventilation, drivmedel och snöröjning. Fastighetsskötseln är oftast utlagd på HSB eller annan entreprenör och föreningen har sällan någon anställd för den uppgiften.

Reparationer

Löpande underhåll och service. Allt från glödlampsbyte till lagning av torktummlaren.

El, vatten, värme och sophämtning

Kostnader för uppvärmning, vatten och sophämtning i hela fastigheten. När det gäller el omfattas den utgiften normalt bara av det som förbrukas i trapphus och andra gemensamma utrymmen.

Övriga avgifter

Fastighetsförsäkring, kabel-TV med mera.

Förvaltningsarvoden

Vanligtvis i form av ett administrativt avtal om bokföring, såsom budget, bokslut, avgiftsavisering och upprättande av årsredovisning med mera.

Övriga driftskostnader

Bostadsrättsföreningens medlemsavgift till HSB-föreningen, medlemsaktiviteter, revisionsarbete med mera.

Planerat underhåll¹

Kostnaderna för underhåll delas upp i två huvuddelar – löpande och planerat. Det förstnämnda redovisas som reparationer under Driftskostnader. Det senare handlar om stora reparationsarbeten som görs mer sällan; maskin- och hissbyten, ommålning med mera. För att det planerade underhållet ska fördela sig jämnt under åren görs en långsiktig underhållsplan². Årliga avsättningar till underhållsfond görs och i takt med behoven lyfts kapital från fonden. Du kan läsa mer om fonden på sida 6.

Fastighetsskatt/avgift

Avgiften är 1 302 kr/lägenhet i flerbostadshus och 6 512 kr/småhus (indexregleras årligen och siffrorna avser 2011). Nybyggda föreningar omfattas av speciella reduceringsregler.

Avskrivningar

Ålder och förslitning minskar värdet på alla tillgångar i takt med att åren går. Detta innebär en värdeminskning och därmed kostnad för föreningen som ska redovisas med ett belopp i resultaträkningen. Enligt god redovisningssed ska en avskrivningsplan³ upprättas baserad på den ekonomiska livslängden. Inventarier brukar man vanligen skriva av med 20 procent av anskaffningskostnaden per år under fem år.

Finansiella poster

Ränteintäkter och likande resultatposter

Här ingår ränteintäkter och liknande från finansiella placeringar. Dessa placeringar kommer från tidigare års vinster och avsättningar till underhållsfond.

Räntekostnader och liknande resultatposter

Här hittar du huvudsakligen kostnader för lån knutna till fastigheten. Räntorna är oftast den tunga kostnaden för en förening. I årsredovisningen framgår räntor och bindningstid för föreningens lån.

ÅRETS RESULTAT

När alla kostnader är dragna från intäkterna ser man årets resultat. Vinst blir det när intäkterna är större än kostnaderna. Och förlust om förhållandet är det motsatta. Av pedagogiska skäl redovisas även ett resultat som baseras på styrelsens förslag till reservering för kommande underhåll.

VARFÖR REDOVISAS ETT ALTERNATIVT RESULTAT?

I årsredovisningen redovisas även ett resultat inkluderat reservering till kommande underhåll. Detta för att få en mer rättvisande bild av resultatet, då underhållskostnaderna varierar kraftigt mellan åren.

¹Återkommande reparationer som går att planera, till skillnad från akuta reparationer | ²Plan för att långsiktigt hålla fastigheten i gott skick, se under Kostnader s.5 | ³Fördelning av stora kostnader över tid, ex. inköp av ny tvättstugeutrustning där kostnaden fördelas över fem år |

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMISKA STÄLLNING SER DU I BALANSRÄKNINGEN

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Här avses materiella och finansiella anläggningstillgångar. De materiella tillgångarna är bland annat mark, byggnader, inventarier och andra tillgångar för långsiktigt innehav medan de finansiella tillgångarna exempelvis kan röra sig om andelar, långfristiga värdepappersinnehav och andra långfristiga fordringar.

Byggnader

Värdet av anskaffningskostnaden minskad med summan av de avskrivningar som skett under åren.

Mark

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

Inventarier

Värdet av inventariernas anskaffningskostnad minskad med summan av gjorda avskrivningar.

Omsättningstillgångar

Här handlar det om de tillgångar som lättast kan omsättas till likvida medel, till exempel bankkonton som kan användas till att betala skulder inom kort.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Bundet eget kapital utgörs 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 även underhållsfond, som avser tidigare års avsättningar för kommande underhåll.

Fritt eget kapital

Föreningens fria kapital består av årets vinst eller förlust samt summan av tidigare års resultat. Eftersom bostadsrättsföreningen inte har som mål att gå med vinst, är det fria kapitalet vanligtvis litet. Läs mer om detta på sida 3, under Resultaträkning.





Skulder

Föreningens skulder delas in i två huvudgrupper; kortfristiga respektive långfristiga skulder¹. 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

Oftast långfristiga skulder som avser de lån som tagits för att delfinansiera föreningens fastigheter.

UNDERHÅLLSFOND

Enligt stadgarna ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens hus. Utifrån planen ska årliga avsättningar göras till en under-

hållsfond. Det säkerställer ett långsiktigt tänk och att det finns ekonomiska resurser för underhåll av huset.

STÄLLDA PANTER

Belopp för pantbrev/fastighetsinteckningar och liknande som lämnats som säkerhet för exempelvis lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Borgensförbindelser eller ett avtalsenligt åtagande. Det är åtaganden som föreningen har som inte betraktas som skuld eller på annat sätt redovisas i balansräkningen.

BETALAR DU VERKLIGEN EN INSATS NÄR DU KÖPER LÄGENHET?

Insatsen är det engångsbelopp som köparen betalar till bostadsrättsföreningen när bostadsrätten upplåts för första gången, det vill säga när du köper en nyproducerad lägenhet.

När du däremot "köper" en bostadsrätt på andrahandsmarknaden betalar du ingen insats till föreningen, utan övertar rätten att bo i den samtidigt som du får del i föreningens tillgångar och skulder. Det du betalar vid köpet går till medlemmen som bodde i bostadsrätten innan dig.

¹Kortfristiga skulder = skulder som förfaller till betalning inom ett år. Långfristiga skulder = skulder som förfaller till betalning senare än ett år, t.ex. fastighetslån

HÄR ÄR ETT ENKELT RÄKNESÄTT FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMISKA STATUS

När man gör en bedömning av föreningens ekonomiska ställning pratar man ofta om nyckeltal för soliditet, skuldsättningsgrad och likviditet. Du kan själv räkna ut detta med hjälp av balansräkningen.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

I en bostadsrättsförening fördelas produktionskostnaden mellan föreningen och dess medlemmar genom lån i föreningen och medlemmarnas egna insatser. Soliditetsmålet ska därför tolkas med viss försiktighet.

Finansieringen av bostadsrättsföreningar har bland annat på grund av skatteskäl ändrats över tid. Tidigare finansierades produktionskostnaden till största delen av lån i föreningen, medan det numera råder motsatta förhållanden, det vill säga att köparen har en större egen insats.

Stora lån innebär att bostadsrättsföreningen kan vara räntekänslig, så skuldsättningsgraden¹ är ett mer relevant mått om du vill analysera hur räntekänslig en bostadsrättsförening är.

SOLIDITET OCH LIKVIDITET

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser, och är ett vanligt mått inom affärsdrivande företag. Likviditet beskriver föreningens betalningsförmåga på kort sikt och mäts genom att jämföra omsättningstillgångarna med kortfristiga skulder.

$$\begin{aligned} \text{Soliditet} &= \frac{\text{Eget kapital}}{\text{Totala tillgångar}} \\ \text{Likviditet} &= \frac{\text{Omsättningstillgångar}}{\text{Kortfristiga skulder}} \\ \text{Skuldsättningsgrad} &= \frac{\text{Långfristiga skulder}}{\text{Total bostadsyta}} \end{aligned}$$

LIKVIDITET

Här handlar det om föreningens förmåga att kortsiktigt betala sina skulder. Vissa skulder betalas på mycket kort sikt, exempelvis värme, vatten och el, så kallade kortfristiga skulder. Du kan på ett enkelt sätt bedöma en förenings likviditet genom att jämföra summan av omsättningstillgångar med skulder som förfaller till betalning inom ett år. Om omsättningstillgångarna är större än dessa skulder är likviditeten tillfredställande. Om det är tvärtom har föreningen svag likviditet. Vid bedömning av en bostadsrättsförenings likviditet bör man också ta hänsyn till långfristiga placeringar och underhållsfondens storlek.



EXEMPEL PÅ HUR EN ÅRSREDOVISNING SER UT

HSB bnf		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	3 617 681	3 909 662
Fastighetskostnader	Not 2	-2 417 659	-1 998 061
Drift		-695 671	-825 512
Planerat underhåll		-122 592	-122 112
Fastighetskatt/avgift	Not 3	-476 376	-471 006
Avskrivningar		-3 712 298	-3 416 690
Summa fastighetskostnader		-94 617	492 972
Rörelseresultat			
Finansiella poster	Not 4	199	3 853
Ränteräkter och liknande resultatposter	Not 5	-278 176	-365 470
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 977	-361 617
Summa finansiella poster		-372 594	131 355
Resultat efter finansiella poster		0	-1 002
Inkomstskatt		-372 594	130 353
Årets resultat			
Förslag till resultatdisposition		-600 000	-600 000
Avsättning underhållsfond		695 671	825 512
Disposition underhållsfond		95 671	225 512
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-276 923	355 865
Resultat efter fondförändring			

HSB bnf		2010-12-31	2009-12-31
Balansräkning			
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	Not 6	16 335 093	16 798 346
Byggnader och ombyggnader		1 435 000	1 435 000
Mark	Not 7	88 584	81 202
Inventarier		17 858 677	18 314 553
Finansiella anläggningstillgångar	Not 8	500	500
Långfristigt värdepappersinnehav		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 859 177	18 315 053
Omsättningstillgångar			
Körfristiga fordringar		0	4 629
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		619 412	523 255
Avräkningskonto HSB Göteborg	Not 9	6 932	96 465
Övriga fordringar	Not 10	95 731	85 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		722 075	709 582
Summa omsättningstillgångar		722 075	709 582
Summa tillgångar		18 581 252	19 024 635

HSB bnf		2010-12-31	2009-12-31
Balansräkning			
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Ändrat eget kapital	Not 11		
Insatser		141 012	141 012
Underhållsfond		1 417 809	1 643 321
Fritt eget kapital		1 558 821	1 784 333
Balanserat resultat		489 406	333 541
Årets resultat		-372 594	130 353
Summa eget kapital		1 675 634	2 048 228
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	15 625 345	16 058 685
Kortfristiga skulder		15 625 345	16 098 685
Skulder till kreditinstitut			
Levmantörsskulder	Not 13	433 340	433 340
Skatteskulder		183 865	118 669
Övriga skulder		0	10 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	66 169	53 433
	Not 15	596 809	302 272
Summa skulder		16 905 618	16 976 407
Summa eget kapital och skulder		18 581 252	19 024 635
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panner för fastighetslån		17 725 000	17 325 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

