



ATT BO I EN BOSTADSRÄTT ÄR ATT PÅVERKA
**SÅ LÄSER DU
ÅRSREDOVISNINGEN**



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT ÄR ATT PÅVERKA

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars huvudändamål är att på obegränsad tid upplåta bostäder med bostadsrätt till sina medlemmar. HSBs grundtanke är att erbjuda medlemmarna något mer än bara en bostad.

Begreppet bostadsrätt används ofta i dagligt tal för att beteckna den lägenhet du har. Men det är viktigt att komma ihåg att när du köper en bostadsrätt köper du ingen fysisk lägenhet eller någon andel i en fastighet, utan endast en rätt att nyttja en viss lägenhet.

Det innebär att du, tillsammans med dina grannar, är medlem i en ekonomisk förening som äger fastigheten och därmed också lägenheterna. Du äger alltså en del av hela fastigheten, det vill säga alla gemensamma utrymmen och även marken utanför husen, tillsammans med övriga medlemmar i föreningen.

Styrelsen har uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt, men alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra.

Att bo i en bostadsrättsförening innebär att du tillsammans med andra får möjlighet att utveckla ditt boende på bästa sätt.





TIPS!
LÄS ÅRSREDOVISNINGEN
NOGGRANT INNAN ERT
ÅRSMÖTE. PÅ MÖTET
KAN DU NÄMLIGEN
STÄLLA FRÅGOR TILL
STYRELSEN OM ER
EKONOMI.

SÅ LÄSER DU ÅRSREDOVISNINGEN

Det gäller att ha koll på föreningens ekonomi. Här kommer 6 saker du inte får missa när du läser årsredovisningen.

1. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

I början av årsredovisningen finns förvaltningsberättelsen. Det är en spegelbild, i textform, av siffrorna i resultaträkningen. Här skriver styrelsen vad som har hänt under året och vilka åtgärder som planeras under året som kommer. Förvaltningsberättelsen är bra att läsa, speciellt om du inte känner dig så säker på att tolka siffror. I förvaltningsberättelsen finns också vad som har hänt efter bokslutsdagen fram tills att styrelsen skriver under hela årsredovisningen.

2. RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Stirra dig inte blind på siffrorna i resultaträkningen! De speglar bara intäkterna och kostnaderna under det senaste året. Høj blicken och titta i stället på posten "eget kapital" i balansräkningen. Här får du reda på

årets resultat och balanserat resultat från tidigare år. I balansräkningen kan du också se vilka tillgångar och skulder föreningen har. Om föreningen har ett positivt fritt eget kapital är det ett tecken på att den är välmående. Är den förlusten stor bör det däremot ringa en varningsklocka.

3. YTTRE FOND ELLER UNDERHÅLLS-FOND

I balansräkningen kan det finnas en yttre fond (kallas även underhållsfond). Om föreningen saknar detta kan det vara en signal på att man är dåligt förberedd inför framtida renoveringar. Fråga någon i styrelsen om det inte nämns något om en yttre fond. Kom ihåg att det inte finns några riktiga pengar i den yttre fonden. Avsättningen är bara en bokföringsmässig transaktion där man flyttar

siffror från en rad i balansräkningen till en annan, från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Föreningens underhåll kan bara finansieras med verkliga, sparade pengar från ett bankkonto, eller genom lån.



4. SKULDER

Kolla upp belåningen! Stora skulder är en varningssignal. Men skuldens storlek ska bedömas i förhållande till föreningens storlek. Du kan räkna ut belåningsgraden genom att dela den totala skulden, som finns i balansräkningen, med den totala ytan, som du hittar i förvaltningsberättelsen. Tänk också på att hög belåning kan bero på att fastigheten är nybyggd eller att mycket underhåll redan är avklarat. Är belåningen väldigt låg kan det däremot tyda på att det finns mycket underhåll kvar att göra. Om en förening är belånad upp mot cirka 7000 kronor per kvadratmeter brukar man säga att de är rimligt (men för nyproduktion kan det ligga högre). Fråga styrelse vad som är gjort och vad som är planerat samt om det finns en underhållsplan.

5. ÖVRIGA VARNINGSKLOCKOR

Äger föreningen tomten som fastigheten står på eller är det tomträtt? Om tomträttsavgälden ökar,

eller om föreningen planerar att friköpa tomten, kan det innebära framtida avgiftshöjningar. Undersök även hur det ser ut med föreningens räntor. Visserligen är räntan historiskt låg just nu, men det kan vara bra att ha en viss fördelning mellan rörliga och bundna lån ändå.

6. AVSKRIVNINGAR

2014 kom det nya avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar. Progressiv avskrivning är inte längre tillåtet. I stället ska man tillämpa linjär avskrivning, det vill säga skriva av byggnaden med lika stora belopp varje år. Detta medför att det kan se ut som om många föreningar har negativt resultat, speciellt nyproduktion. Men ha i åtanke att ett bokföringsmässigt underskott inte är samma sak som att den verkliga ekonomin i bostadsrättsföreningen också går med underskott. Be att få veta mer om föreningens likvida medel. En avskrivning påverkar inte likviditeten!



Text "Så läser du årsredovisningen":
Karin Cedroinus, Hemma i HSB 2. 2015