

## Att tolka en årsredovisning

Alla bostadsrättsföreningar måste varje år göra en årsredovisning. Här följer exempel på vad som ingår i en årsredovisning och hur den ska tolkas.

### Årsredovisningen består av följande delar:

- Balansräkningen är en ögonblicksbild av föreningens tillgångar, skulder och egna kapital på balansdagen (räkenskapsårets sista dag).
- Resultaträkningen är en sammanställning av intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Den visar hur årets resultat har räknats fram.
- Förvaltningsberättelse och tilläggsupplysningar.

### Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska kondition vid årets slut. Tillgångarna är hur mycket pengar föreningen har - skulderna och det som kallas eget kapital talar om hur föreningen finansierat fastigheten.

### Tillgångar

Omsättningstillgångar är föreningens kassa och pengar på banken. Ju mer pengar (= bättre likviditet) desto bättre klarar föreningen oförutsedda utgifter utan behöva ta nya lån. Tumregeln är att posten åtminstone bör uppgå till 25 procent av summan av avgifter och hyror. Anläggningstillgångarna är låsta. Fastigheten är den viktigaste. Var medveten om att fastighetens värde på pappret ofta inte säger ett dyft om marknadsvärdet. I gamla föreningar är det bokförda värdet i allmänhet lägre än marknadsvärdet, i nya kan det vara tvärtom.

### Skulder

De långfristiga skulderna visar föreningens lån. Se upp om det finns stora lån och dryga kostnader som byte av stammar, tak och fasader att vänta. Stora lån gör en förening mer räntekänslig och med stora skulder måste den plocka in högre avgifter för att amortera och betala räntor. Men en stor i skuld siffror behöver inte innebära en tung skuldbörda per lägenhet. Multiplicera "ditt" andelstal med långfristiga - och om du vill - även kortfristiga skulder för att ta reda på hur stor skulden är för "din" lägenhet. Kolla noga när lånen ska skrivas om. Tidpunkterna kan avslöja både högre eller lägre kostnader framöver. Om de nya räntorna tros bli lägre än dagens sjunker föreningens kostnader (och därmed kanske avgifterna). Vid högre räntor blir scenariot det motsatta.

### Eget kapital

Det egna kapitalet finns inte på ett separat konto. Insatserna är det kapital som de första medlemmarna betalade när föreningen bildades och som då, tillsammans med lån, gick till köpet av fastigheten. Titta extra vad som står under yttre reparationsfond. Den visar vad som satts undan för arbete på fastigheten, som föreningen betalar. Pengarna finns som sagt dock inte på något särskilt konto utan

ingår i kassan och kapitalet som på banken. Titta därför under omsättningstillgångar att pengarna som står avsatta verkligen existerar och inte har förbrukats.

### **Summa skulder och kapital**

Här går ännu en gång att se årets resultat och om föreningen har en balanserad förlust. Det vill säga att den tidigare gått back, vilket inte håller i längden eftersom föreningen antingen tar av sina egna pengar eller måste låna mer, som den måste finansiera med högra avgifter. Ett råd är att inte bara titta i senaste resultat- och balansräkningarna utan även granska de från åren innan.

### **Resultaträkningen**

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under året. Om intäkterna är större än kostnaderna har föreningen gått med vinst. Men målet för en bostadsrättsförening är bara att gå runt.

### **Intäkter**

Viktigast är medlemmarnas avgifter och hyresgästers hyror. De ska täcka kostnaderna. Det är illavarslande om en förening går med förlust år efter år. Däremot behöver inte en förlust i sig vara farlig.

### **Kostnader**

Föreningen har kostnader för att sköta huset. Under Reparation och underhåll kan du hitta orsaken till en eventuell förlust. Föreningen kanske har målat fasaden, vilket både kan vara bra och en förklaring till förlusten. Större värdehöjande reparationer syns dock inte under underhåll. Då skulle föreningen gå med en gigantisk förlust under just ett år. Kostnader för sådant som takbyte delas istället upp på flera år, de skrivs av. Hur mycket som skrivits av hittar du under avskrivningar.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar ska fördela kostnaden för en större ombyggnad eller renovering över en längre tid. Exempelvis kan ett nytt plåttak gagna medlemmarna i cirka 30-40 år. Posten ska motsvara årets slitage på fastigheten och maskiner räknat i pengar. Att avskrivningar görs är viktigt. Görs inga döljs värdeminskningen samtidigt som föreningens resultat friseras. Det är dödsdömt i längden.

### **Finansiella intäkter/kostnader**

Här ska du titta noga. Här avslöjas vad föreningen betalar i räntor på lån. För att ta reda på "din" lägenhets "ränteutgifter" multiplicerar du lägenhetens så kallade andelstal med räntekostnaden. Står det att föreningen får räntebidrag trappas bidraget ner för varje år. Därför är det klokt att räkna fram verkliga kostnaden för räntor. Ta räntekostnader minus räntebidraget. Dividera differensen med föreningens långfristiga skulder som du hittar i balansräkningen. Du får då fram genomsnittlig ränta för föreningens lån. Är den under aktuell marknadsränta finns det risk för att räntorna kostar mer framöver.

## **Årets resultat**

Trots vinst kan det finnas ett stort underskott i föreningen. I så fall står det under Balanserad förlust långt ner i balansräkningen. Underskott behöver inte vara detsamma som dålig ekonomi - om föreningen gått med vinst täcker intäkterna kostnaderna. Underskottet kan bero på att föreningen gjort saker med fastigheten tidigare år. Om inte måste föreningen förr eller senare höja avgiften eller sänka sina kostnader. Ta reda på varför och när underskottet uppstått. Som spekulant ska du alltid fråga både mäklare och personer i föreningens styrelse vilka stora kostnader som tagits och vilka utgifter som är att vänta.

## **Förvaltningsberättelse**

I förvaltningsberättelsen ska följande upplysningar lämnas:

- Sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen, men som ändå är viktiga för att kunna bedöma bostadsrättsföreningens ekonomi.
- Händelser som är viktiga för föreningen och har inträffat under räkenskapsåret och även efter räkenskapsårets slut.
- Stora förändringar i medlemsantalet.
- Förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat (vinst eller förlust).

## **Tilläggsupplysningar**

Enligt årsredovisningslagen ska årsredovisningen innehålla en hel del tilläggsupplysningar. Det vanligaste är att man lägger dem sist i form av noter efter balans- och resultaträkningen. Typiska tilläggsupplysningar är kortfristiga och långsiktiga balansposter, personalkostnader och antalet anställda.