



## Vad säger egentligen årsredovisningen?

*Årsredovisningen berättar historien om bostadsrättsföreningen med ord och siffror. Det är den rapport styrelsen lämnar efter ett avslutat räkenskapsår och som behandlas av medlemmarna vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter. Men vad betyder den egentligen?*

En bostadsrättsförening behöver inbetalningar av årsavgifter och hyror från medlemmar och hyresgäster för att kunna betala alla föreningens löpande kostnader, räntor, amorteringar och underhåll med mera och det är i årsredovisningen som medlemmarna kan se hur föreningens pengar använts under året.

### Förvaltningsberättelsen

Den första delen av årsredovisningen kallas förvaltningsberättelsen och innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Den innehåller också styrelsens berättelse om föreningens utveckling under året som gått gällande ekonomi och fastighet och annat som har hänt. Förvaltningsberättelsen visar i ord och nyckeltal det som räkenskaperna visar i siffror och bör innehålla uppgifter om underhållsåtgärder och om föreningen har en underhållsplan. Nyckeltalen visar hur ekonomin har utvecklats under de senaste åren. Hur har årsavgiften ändrats? Hur mycket lån har föreningen per kvadratmeter? Frågeställningar som kan vara viktiga att veta. Stiger räntekostnaderna med två procent hur mycket kan då min avgift öka? Förvaltningsberättelsen innehåller också styrelsens förslag till resultatdisposition, dvs. hur årets vinst eller förlust ska användas.

### Resultaträkningen

I resultaträkningen hittar du uppgifter om föreningens intäkter under året i form av årsavgifter och hyror samt andra typer av intäkter; vilka kostnader som föreningen haft för skötsel och underhåll av fastigheten; löpande kostnader som t ex el, vatten och värme; skatte- och räntekostnader och föreningens övriga kostnader. I resultaträkningen kan du också se hur mycket kostnader och intäkter skiljer sig från föregående år och därmed göra en analys av vilka kostnader som ökat. Underhållskostnaden kan variera i storlek olika år vilket gör att resultatet på sista raden kan variera mycket mellan åren.



Visar resultaträkningen ett minusresultat kan man se om det beror på stora underhållskostnader. Om så är fallet kan man räkna bort underhållskostnaderna från årets resultat för att se om det blir ett positivt resultat för året. En bostadsrättsförening ska fungera enligt självkostnadsprincipen och ska ta in så stora avgifter och hyror så att de täcker föreningens drift- och skötselkostnader och räcker till underhållet av fastigheten både idag och på längre sikt, men inte att samla på sig vinster.

## Balansräkning

Balansräkningen, visar hur bostadsrättsföreningen ser ut ekonomiskt den sista dagen i räkenskapsåret och vilka tillgångar och skulder som föreningen har. I balansräkningen kan du också se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför du balansräkningen för året med kolumnen för föregående år ser du hur kassan har förändrats. Har den minskat mycket bör du ta reda på varför. Kan det vara för att något större underhåll har gjorts? Har den minskat utan att underhålla har utförts så bör man fråga styrelsen vad detta beror på.

## Noter

I både resultat och balansräkningen hittar du nothänvisningar, där du mer ingående kan läsa vad de olika posterna består av och jämföra dessa poster med föregående år. Hur har värme- eller räntekostnaderna förändrats? En av noterna brukar visa hur lånen är fördelade och vilka räntesatser och förfallodagar som lånen har. Har föreningen lagt om något lån under året så kanske det kan förklara om räntekostnaderna har minskat. Finns det lån som löper ut snart som kan påverka räntan?

**SBC hjälper våra kundföreningar att ta fram tydliga, proffsiga och innehållsrika årsredovisningar. Hör av dig så kan vi hjälpa även din förening. Läs mer om vår ekonomiska förvaltning på [www.sbc.se/ekonomi](http://www.sbc.se/ekonomi)**

## Termer i årsredovisningen

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk.

### AVSKRIVNINGAR

Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

### DRIFTSKOSTNADER I EN BOSTADRÄTTSFÖRENING

Kostnader för löpande funktioner i en fastighet, som värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

En fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller inom ett år.

### LIKVIDITET

Föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller om ett år eller senare.

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till

likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

### SOLIDITET

Föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

### STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER

Avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

### REVISIONSBERÄTTELSE

Den del i en årsredovisning där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

### UNDERHÅLLSKOSTNADER

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL

Utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").