

## Så här granskar du föreningens ekonomi

**A och O är att förstå resultat- och balansräkningen i årsredovisningen.**

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

### **Resultaträkningen**

#### Intäkter

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

#### Kostnader

Föreningen har kostnader för att sköta huset.

#### 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 poster

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.

#### 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 ju 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.

### **Balansräkningen**

#### Tillgångar

Omsättningstillgångar är föreningens kassa och pengar på banken. Mer pengar innebär bättre likviditet, ju bättre likviditet, desto bättre klarar föreningen av oförutsedda utgifter

utan behöva ta nya lån. Tumregeln är att posten åtminstone bör uppgå till 15 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.

## Eget kapital

Tro inte att det egna kapitalet finns 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.

## Skulder

De långfristiga visar föreningens lån. Stora lån gör en förening mer räntekänslig och med stora skulder måste den plocka in högre avgifter för att amortera och betala räntor.

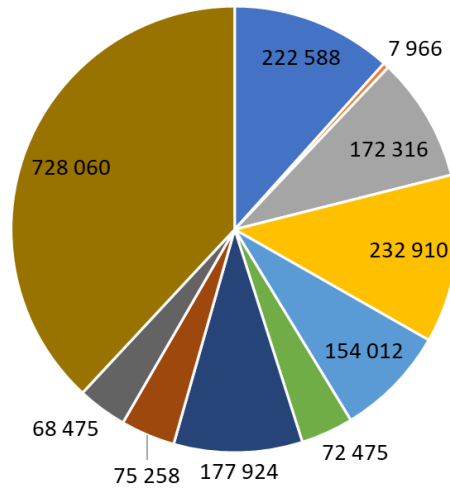
Multiplicera "ditt" andelstal med långsiktiga - och om du vill - även kortsiktiga skulder för att ta reda på hur stor skulden är för "din" lägenhet.

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.

## Summa skulder och kapital

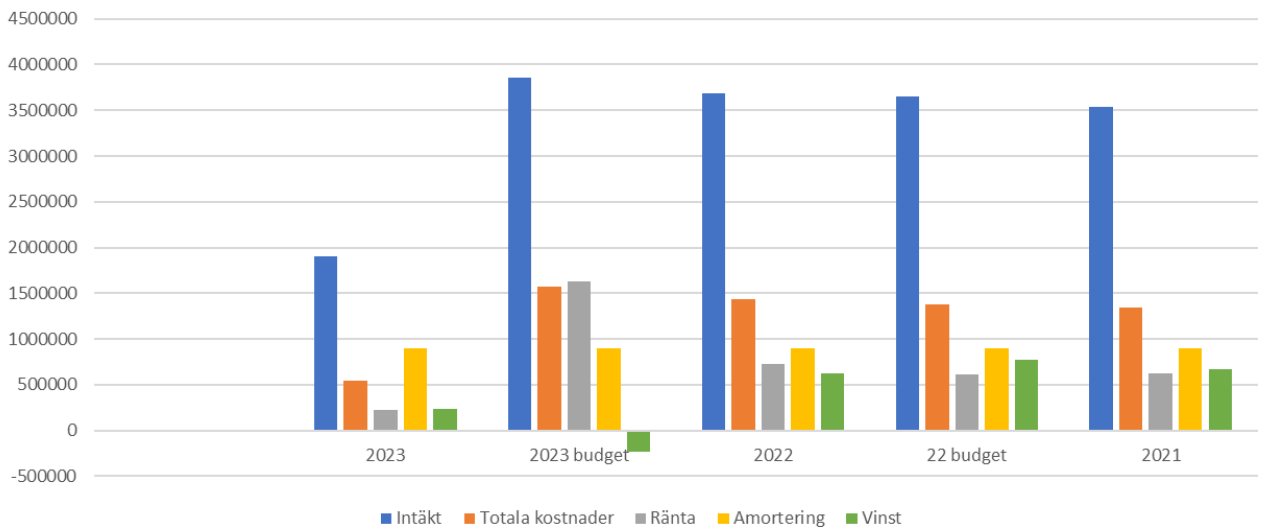
Här går ännu en gång att se årets resultat samt, som vi gick igenom under resultaträkningen, om föreningen har en balanserad förlust. Det vill säga att den tidigare gått back, vilket inte håller i längden eftersom föreningen antingen tar av sina egna pengar eller måste låna mer, som den måste finansiera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

Del av kostnad 2022



- Fastighetsskötsel enligt avtal
- Fjärrvärme
- Sophämtning
- Kabeltv/bredband
- Vinterunderhåll
- Vatten
- Fastighetsförsäkringar
- Arvode ekonomisk förvaltning enligt avtal

Brf Gårdskvarteren  
Ekonomisk översikt



# Brf Gårdskvarteren

## Intressanta siffror

### Nettoomsättning

Nettoomsättning visar hur mycket pengar verksamheten drar in under en viss tidsperiod, vanligtvis under ett räkenskapsår.

### Soliditet (vår Brf 75%)

Soliditet är ett sätt att mäta hur ett företags totala tillgångar ser ut i relation till dess skulder. Soliditeten anger hur stor andel av företagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och hur stor del som är finansierat med lån.

### Yttre fond (vår Brf 458 000 kr)

Den yttre reparationsfonden finns till för att finansiera underhåll och reparationer av bostadsrättsföreningens fastighet. Det kan handla om byte av tak, fasad, dörrar och fönster samt dränering, målning av trapphus och mycket mer.

### Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr (vår Brf 765 kr)

### Lån per kvm bostadsyta, kr (vår Brf 13 658 kr)

0 – 5 000 kr/kvm i skuld är mycket bra

5 000 – 10 000 kr/kvm är bra

10 000 – 15 000 kr/kvm är okej om föreningen är i mycket gott skick

### Belåningsgrad, % (vår Brf 24,95%)

|                                       | 2022       | 2021       | 2020       |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                       | 3 679 763  | 3 673 474  | 1 904 450  |
| Resultat efter fin. poster            | -1 279 176 | -1 229 449 | -1 236 693 |
| Soliditet, %                          | 75         | 75         | 75         |
| Yttre fond                            | 458 000    | 229 000    | -          |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 765        | 759        | 374        |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 13 658     | 13 855     | 14 052     |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,15       | 0,97       | 0,31       |
| Belåningsgrad, %                      | 24,95      | 25,03      | 25,11      |