

Så läser du årsredovisningen

Varje år måste styrelsen redovisa föreningens ekonomi och verksamhet i ett skriftligt dokument. Där kan du som är medlem i bostadsrättsföreningen få reda på mera om hur den sköts.

Förvaltningsberättelsen

Här berättar styrelsen hur många lägenheter och medlemmar som ingår i föreningen, vilka som sitter i styrelsen och vilka som är revisorer och om det finns några hyresgäster. Det står också vilket underhåll som gjorts och vad som planeras.

Resultaträkningen

Här ser du vad som har hänt under året i intäkter och kostnader. Intäkterna minus kostnaderna är föreningens överskott eller underskott. De högsta kostnaderna i bostadsrättsföreningar brukar vara räntor, skatter, underhåll och uppvärmning.

Årsavgifter

I resultaträkningen ser du föreningens största intäkt, årsavgifterna, som medlemmarna betalar in månadsvis till föreningen. Det är avgifterna och eventuella hyresgästers hyror som ska täcka kostnaderna.

Driftkostnader

I resultaträkningen ser du de olika driftkostnaderna för föreningens skötsel. Där ingår sådant som uppvärmning, vatten, fastighetservice och skötsel, städning och ekonomisk förvaltning. Andra stora utgifter är återbetalning av lån och räntor.

Balansräkningen

Här ser du föreningens ekonomiska ställning i tillgångar och skulder. Tillgångar är själva byggnaderna, mark, kassan och pengar som finns på banken. Skulderna är till största delen lån på fastigheten. De ursprungliga insatserna från medlemmarna som gjordes vid föreningens bildande, föreningens resultat och underhållsfonden kallas för eget kapital.

Fond för yttre underhåll

Styrelsen ska göra en underhållsplan för föreningens hus. Efter den planen ska pengar läggas undan i en fond varje år för yttre underhåll. På det sättet blir underhållet för byggnaderna långsiktigt. Ni slipper också höjningar av avgiften när stora renoveringar ska göras. Pengarna i fonden redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

Lån och avskrivningar

Ofta är föreningens lån utspridda på olika bindningstider och räntesatser, som du kan se i årsredovisningen. Om alla lån ska läggas om samtidigt kan det bli en stor hyreshöjning om det är ett högt ränteläge. Vissa större underhåll och förbättringar som stambyte skrivs av över flera år. Man fördelar kostnaderna över en längre tid, som för varje år motsvarar årets slitage.

I årsredovisningen står det årets kostnader för de avskrivna posterna.