

Så tolkar du brf:ens årsredovisning

Nycklar för ett tryggare styrelsearbete

Som styrelseledamot i en bostadsrättsförening är det viktigt att få en tydlig bild av föreningens ekonomi. Det får du genom att läsa de senaste årsredovisningarna, som visar hur föreningen har utvecklats över tid.

Här går vi lite kortfattat igenom vilka delar som en årsredovisning består av och vad som kan vara extra värdefullt att titta närmare på. Tänk på att faktorer som föreningens storlek, antal bostäder och fastighetens ålder påverkar årsredovisningen. En förening som nyligen gjort stora renoveringar behöver till exempel inte sätta av lika mycket till sparande som en förening med många underhållsåtgärder framför sig.

i Tips! Börja med att titta på underhållsplanen. Den visar vilka renoveringar och investeringar som planeras framåt och gör det lättare att förstå siffrorna i årsredovisningen.



De viktigaste delarna

Förvaltningsberättelsen – året i korthet

Här beskrivs vad som hänt i föreningen under året: renoveringar, avgiftsförändringar, ekonomi och planer framåt.

Fråga er:

- Har det gjorts större renoveringar och hur har de finansierats?
- Finns planer på underhåll som kan förändra kostnaderna framåt?
- Har avgifterna höjts eller kommer de höjas? Varför?
- Har föreningen hyresrätter eller lokaler som ger extra intäkter?

Resultaträkningen – intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar hur pengarna rört sig under året. Intäkterna består ofta av avgifter och hyresintäkter. Kostnaderna kan vara allt från drift och försäkringar till räntor och underhåll.

Titta på:

- Vilka kostnader som är störst och hur de utvecklats
- Lånens villkor – ränta, bindningstid och om något ska omförhandlas snart
- Tomträttsavgäld (om det finns) och när den kan höjas
- Driftskostnader som el, vatten och sophämtning. Har något ökat kraftigt?



Kassaflödesanalysen – pengar in och ut under året

Kassaflödesanalysen visar hur föreningens pengar faktiskt har rört sig under året, från ett bokslut till nästa.

Till skillnad från resultaträkningen, som bara visar bokförda intäkter och kostnader, speglar kassaflödesanalysen den faktiska förändringen i kassan. Den är numera en obligatorisk del av årsredovisningen för bostadsrättsföreningar.



Balansräkningen – tillgångar och skulder

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid årets slut. Här ser du hur mycket föreningen äger (tillgångar) och är skyldig (skulder).

Fundera på:

- Hur hög är belåningen per kvadratmeter?
- Har föreningen en buffert som motsvarar minst tre månaders intäkter?
- Finns pengar undansatta för kommande underhåll?
- Har ni ett sparande som ger ränta på pengarna i kassan?

Revisionsberättelsen – en sista granskning

Årsredovisningen granskas av en revisor som lämnar sin revisionsberättelse. Läs den noga. Har revisorn, som ofta är den enda externa parten med tillgång till föreningens protokoll och dokument, lämnat några kommentarer eller anmärkningar behöver styrelsen följa upp det.

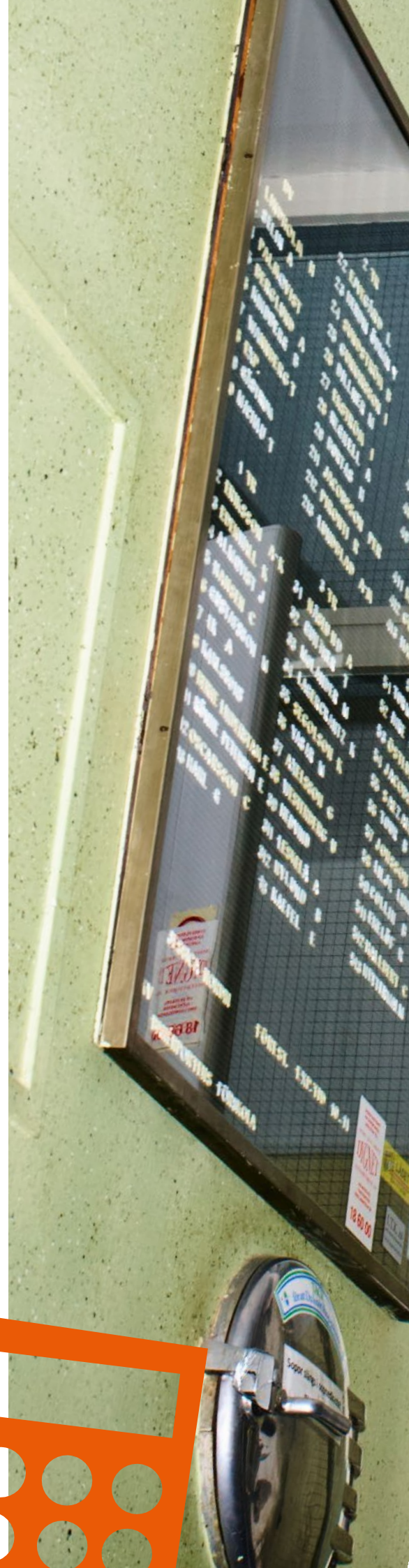
Nyckeltal – snabb koll på läget

Nyckeltalen i årsredovisningen ger en översikt över föreningens ekonomi. Några exempel:

- Skuldsättning per kvm
- Sparande per kvm
- Årsavgift per kvm
- Räntekänslighet

Om något ser högt eller lågt ut jämfört med riktvärden kan det vara bra att ta reda på varför. Nyckeltal är just vägledande – inte ett facit.

→ Läs mer på sbab.se/brf/nyckeltal



Lånen – en nyckelfråga

Lån står ofta för en förenings största kostnad och har en tydlig effekt på avgifterna. Därför är det viktigt att styrelsen har koll på räntor, bindningstider och när lånen ska omförhandlas. En tydlig plan minskar risken för obehagliga överraskningar om ränteläget förändras.

Ta reda på:

- Hur stora lånen är och vilka räntor som gäller
- Vilka bindningstider som lånen har
- När ska lånen omförhandlas
- Hur ser räntekänsligheten ut

Underhållsplanen – föreningens framtidskarta

En bra underhållsplan hjälper styrelsen att se vilka renoveringar och investeringar som väntar framåt.

Den gör det lättare att planera ekonomin, sätta av pengar i tid och undvika dyra akuta åtgärder. Se till att planen är realistisk och uppdaterad, så får ni ett bra stöd för både beslut och budgetarbete.

Få stenkoll på era nyckeltal – och kvarterets

Med en Booli Pro Brf-analys får ni som SBAB-kund en tydlig översikt av er förenings ekonomi. Våra kundansvariga hjälper er gärna att tolka siffrorna, sätta dem i sitt sammanhang och se hur ni står er mot andra föreningar i området.

→ Läs mer om Brf-analysen på sbab.se/boolipro



Checklista – har ni koll på?

- ☐ Föreningens största kostnader i förhållande till intäkterna
- ☐ Belåning per kvm och amorteringsplan
- ☐ Planerade renoveringar och hur de ska finansieras
- ☐ Buffert för oförutsedda utgifter
- ☐ Att underhållsplanen är uppdaterad
- ☐ Vilken kompetens som finns i styrelsen och var du själv kan bidra



Avslutningsvis

Att läsa en årsredovisning kan kännas krångligt i början, men den är ett bra verktyg för att förstå föreningens ekonomi och agera smart. Diskutera i styrelsen, ställ frågor och ta hjälp vid behov.

Vill du läsa på lite mer om årsredovisningen? I guiden på vår hemsida gräver vi djupare i allt vi pratat om här i häftet. Klicka på länken nedan för att komma till guiden!



[Till vår guide om årsredovisningen](#)

