

# Välkommen till dagens seminarium

PETER ROSELL

[peter@panoramacompetence.se](mailto:peter@panoramacompetence.se)

0704827408

ÅRSREDOVISNING I BOSTADSRÄTTSFÖRENING



ADVANTUM  
KOMPETENS



# Årsredovisningen

- Ekonomisk förening
- Medlemmarna utser styrelse
- Styrelsen rapporterar varje år med årsredovisningen
- Enhetligt sätt
- Jämförbarhet för köpare av bostadsrätt
- Vanligt: räkna ut månadskostnad – vad har jag råd med?
- Man ska också: tolka och ANALYSERA årsredovisningen!



# Innehåll Årsredovisning

## ■ Bakgrundsinformation och beskrivning

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 192 m<sup>2</sup>, varav 2 839 m<sup>2</sup>

utgör lägenhetsyta och 353 m<sup>2</sup> utgör lokalyta. M.m.

## ■ Förvaltningsberättelse

- Vad har hänt under året?

## ■ Resultaträkning

- Intäkter och kostnader för året
- Ofta 1 januari till 31 december

## ■ Balansräkning

- Föreningens förmögenhet en viss tidpunkt – sista dagen på året
- Tillgångar, skulder eget kapital – sista dagen på året

## ■ Noter – förtydliganden

## ■ Underskrifter

## ■ Revisorns utlåtande efter granskning



# Resultaträkningen

- De två senaste åren (minimum och jämförbart)
- Periodiseringar
- Avskrivningar
  - Varför avskrivning på en fastighet som ökar i värde?
- Skatt
  - Äkta/Oäkta Brf
- Årets resultat
  - Hur påverka resultatet?
  - Vilken rads resultat är intressant?
- Noter till RR o BR



# RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 748 867	2 746 681
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 748 867</b>	<b>2 746 681</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 503 800	-1 393 365
Övriga externa kostnader	4	-170 645	-253 276
Personalkostnader	5	-107 764	-105 136
Avskrivningar		-579 609	-522 724
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 361 818</b>	<b>-2 274 501</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>387 049</b>	<b>472 180</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 935	-148 963
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-173 935</b>	<b>-148 963</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>213 114</b>	<b>323 217</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>213 114</b>	<b>323 217</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>213 114</b>	<b>323 217</b>

*pr*



Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 689 598	1 656 263
	Hysesintäkter bostäder	663 933	705 992
	Hysesintäkter lokaler	286 780	271 376
	Hysesintäkter p-platser och förråd	103 231	111 323
	Övriga intäkter	5 324	1 727
		<b>2 748 866</b>	<b>2 746 681</b>

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Markskötsel	64 321	53 994
	Städning och entrémattor	94 395	70 808
	Reparationer	159 849	199 682
	Underhåll	2 731	–
	El	114 702	109 347
	Värme	489 337	496 635
	Vatten	77 724	74 390
	Sophantering	60 937	63 120
	Snöröjning	35 132	12 139
	Försäkring	48 175	45 360
	Kabel-TV	11 539	15 103
	Bredband	103 458	29 847
	Teknisk förvaltning	105 553	88 955
	Ekonomisk förvaltning	46 530	45 756
	Fastighetskatt	17 220	17 220
	Kommunal fastighetsavgift	72 198	71 010
		<b>1 503 801</b>	<b>1 393 366</b>



# Balansräkningen Tillgångar

## Tillgångar

- Byggnader
- Mark
- Omsättningstillgångar

Var bokförs en hyresrätt som kan säljas när den blir ledig?



# BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	57 255 650	54 712 986
Inventarier, verktyg och installationer	7	673 208	612 182
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		57 928 858	55 325 168
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 928 858</b>	<b>55 325 168</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		14 588	14 346
Övriga fordringar		–	86 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	68 516	61 747
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		83 104	162 568
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 549 729	4 538 961
<i>Summa kassa och bank</i>		1 549 729	4 538 961
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 632 833</b>	<b>4 701 529</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 561 691</b>	<b>60 026 697</b> <i>nk</i>



# Balansräkning Skulder

- Eget kapital, en skuld?
- Långfristiga och kortfristiga skulder?
- Vad är ok? Vad är "friskt och sunt"?



2018-12-31

2017-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		44 073 844	41 773 844
Fond för yttre underhåll		88 545	88 545
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>44 162 389</i>	<i>41 862 389</i>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-1 085 287	-1 408 504
Årets resultat		213 114	323 217
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-872 173</i>	<i>-1 085 287</i>

<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 290 216</b>	<b>40 777 102</b>
---------------------------	--	-------------------	-------------------

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	9	15 500 000	18 500 000
Övriga skulder		42 288	42 288

<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 542 289</b>	<b>18 542 289</b>
-----------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		162 712	137 755
Aktuella skatteskulder		177 648	173 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	388 826	395 629

<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>729 186</b>	<b>707 306</b>
-----------------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 561 691</b>	<b>60 026 697</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



# Balansräkningen

- Skulder och eget kapital
- Balanserade tillgångar
- Fond för yttre underhåll
- Banklån
- Korta skulder

Vilken likviditet är lagom?



# Analys:

- Dolda tillgångar
- Avskrivningsplan/underhåll/UH-plan
- Räntenivå
- Nyckeltal
- Äkta/oäkta
- Allabrf.se o dyl
- Energieffektiv
- Underh. 150kr/kvm
- Rep. 30 kr/kvm



**Tack för idag!**



**Peter Rosell**

**Peter@panoramacompetence.se**

**0704-827408**

