

## **SÅ FUNKAR EKONOMIN (kurs Bostadsrätterna 23-06-15)**

Utdrag ur kursen

Årsredovisning MÅSTE upprättas. Den följer Bokföringslagen. Bokföringen ska ske i ordning så det är lätt att hitta.

### **Arkivering**

Bokföring i pappersform	7 år
Skannade underlag till digital bokföring	4 år
Stämмо- och styrelseprotokoll	Evigt
Överlåtelseavtal i obruten kedja	Evigt
Årsredovisningar (enligt eu-direktiv)	Evigt

Årsredovisningen är en offentlig handling men ska EJ skickas till Bolagsverket.

### **Årsredovisningen består av 6 "byggnadsstenar":**

1. Förvaltningsberättelsen
2. Resultaträkningen
3. Balansräkningen
4. Kassaflödesanalys (obligatorisk fr o m 2023)
5. Tilläggsupplysningar/noter
6. Revisionsberättelse

Ju mer info man ger i förvaltningsberättelsen ju bättre – ska ses även som en reklaminformation till ev nya medlemmar.

Bostadsrätternas ekonomiska rådgivare förespråkar att man har en auktoriserad revisor eftersom det känns mer som en kvalitetsstämpel.

Förändring av likvida medel = kassaflöde.

En del föreningar har överlåtelseavgifter. Dessa ska betalas av köparen. Se stadgarna.

### **Kortfristiga skulder**

Består av skulder utav de långfristiga lånen som löper på ETT år

Avskrivningstid för byggnader – max 120 år.

### **Vad är skillnaden mellan K2 och K3?**

I K2 direktbokförs alla kostnader för renoveringar

I K3 som är en komponentredovisning (där man måste ha ett bra anläggningsregister) bokför man istället kostnader för renoveringar i anläggningstillgångar och gör därefter avskrivningar varje år).

### **Yttre fonden**

Är en rent bokföringsmässig post – inga medel som sätts av till ett bankkonto.

MEN man KAN välja att sätta över en viss summa som ska vara till underhåll.

### **Flerårsöversikten**

Det finns tre obligatoriska nyckeltal som MÅSTE anges.

1. Resultat efter finansiella poster
2. Nettoomsättning
3. Soliditet

Dessutom från år 2023 ska nedanstående fem nya obligatoriska nyckeltal finnas i årsredovisningen:

1. Årsavgift per kvm brf yta
2. Lån per kvm brf yta
3. Räntekänslighet
4. Energikostnad per kvm
5. Sparande till framtida underhåll per kvm totalyta

Nyckeltalen räknas ut enligt nedan (Exempel):

#### **2. Låneskuld:**

Föreningens totala låneskuld = 5 000 000 kr

Bostadsrättsytan är 2000 kvm

$$5\,000\,000 / 2\,000 = 2500 \text{ kr/kvm}$$

Skuld per kvm brf yta är 2500 kr/kvm

#### **3. Räntekänslighet:**

Föreningens låneskuld / årsavgifterna

Låneskuld 5 000 000kr och årsavgifter 1 000 000 kr

$$5\,000\,000 / 1\,000\,000 \text{ kr} = 5$$

Skulle räntan stiga med 1 % behöver föreningen höja avgifterna med 5 % för att behålla sitt sparande.

#### **5. Sparande till framtida underhåll**

Årets resultat är -500 000

Avskrivningar är 700 000

Utfört planerat underhåll är 500 000

Totala ytan är 2000 kvm

$$-500\,000 + 700\,000 + 500\,000 = 700\,000$$

$$700\,000 / 2000 = 350$$

(200-300 kr är bra siffra – o högre)

Styrelsen bör upprätta en **likviditetsbudget för 5 år framåt** i tiden så att man kan följa läget bättre och se sparande – lån – när underhåll kan ske o s v. Mall finns hos Bostadsrätterna.

Garagen och parkeringar räknas som lokalhyra – liksom andra uthyrda lokalen – fastighetsskatten beräknas olika för avgifter och uthyrning.