

Kapitel 38 – Särskilda regler för bostadsrättsföreningar

Tillämpningsområde

Allmänt råd

38.1 Detta kapitel ska tillämpas av företag som är bostadsrättsföreningar.

En bostadsrättsförening ska även tillämpa kapitel 1–35 om inte annat framgår av detta kapitel.

Kommentar

En bostadsrättsförening är en särskild form av ekonomisk förening. En bostadsrättsförening ska därför tillämpa de särskilda bestämmelser som finns för ekonomiska föreningar i ÅRL och i det allmänna rådet. Därutöver finns det särskilda bestämmelser för bostadsrättsföreningar. Dessa bestämmelser tas upp i detta kapitel. Det gäller framför allt vilka upplysningar bostadsrättsföreningen ska lämna i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelse

Kommentar

De gemensamma bestämmelserna om innehållet i förvaltningsberättelsen finns i kapitel 3.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Lagtext

6 kap. 1 § andra stycket 1 ÅRL

Upplysningar ska även lämnas om

1. sådana förhållanden som inte ska redovisas i balansräkningen, resultaträkningen eller noterna, men som är viktiga för bedömningen av utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat,

--- – Lag (2016:947)

Allmänt råd

38.2 I en bostadsrättsförening avses med sådana förhållanden som är viktiga för bedömningen av utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat enligt 6 kap. 1 § andra stycket 1 årsredovisningslagen (1995:1554)

- a) om föreningen är eller inte är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229),
- b) om föreningen innehar marken med tomträtt eller med äganderätt,
- c) om föreningens fastighet eller tomträtt har del i en samfällighet, och
- d) om föreningen har eller inte har en aktuell underhållsplan.

Dnr 2022:51

Om föreningen innehar marken med tomträtt ska upplysning lämnas om för hur lång tid tomträtten gäller. Upplysningen ska även innehålla uppgift om när avgäldsperioden går ut och ska omförhandlas.

Kommentar

En bostadsrättsförening som är ett privatbostadsföretag benämns ofta äkta bostadsrättsförening. En förening som inte är ett privatbostadsföretag benämns ofta oäkta bostadsrättsförening.

Punktens första stycke d innebär att styrelsen behöver ta ställning till om underhållsplanen är aktuell.

Rättvisande översikt över utvecklingen*Kommentar*

Förvaltningsberättelsen ska enligt 6 kap. 1 § första stycket ÅRL innehålla en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat. Därutöver ska bostadsrättsföreningar lämna ytterligare upplysningar enligt 6 kap. 3 a § ÅRL.

Lagtext

6 kap. 3 a § första stycket ÅRL

En bostadsrättsförening ska i förvaltningsberättelsen även lämna upplysningar om sådana nyckeltal som kan underlätta förståelsen av föreningens verksamhet, ställning och resultat, däribland

- 1.årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt,
- 2.skuldsättning per kvadratmeter,
- 3.sparande per kvadratmeter,
- 4.räntekänslighet, och
- 5.energikostnad per kvadratmeter.

--- Lag (2022:1028)

Kommentar

Nyckeltalet i 6 kap 3 a § första stycket 1 ÅRL ska beräknas per kvadratmeter upplåten *med bostadsrätt*. Nyckeltalen i punkterna 2, 3 och 5 ska däremot beräknas per kvadratmeter. När det uttrycks på detta sätt inkluderas såväl ytor upplåtna med bostadsrätt som ytor upplåtna med hyresrätt. Gemensamma ytor som föreningen inte tar ut avgift eller hyra för ska inte ingå i beräkningarna. Det är endast ytor i föreningens byggnader som ska inkluderas när beräkningen görs. Mark eller annan yta som inte ingår i byggnaderna ska inte ingå.

I punkterna 38.5–38.9 anges hur de olika nyckeltalen ska beräknas.

Allmänt råd

- 38.3 En bostadsrättsförening ska, utöver de nyckeltal som ska lämnas enligt 6 kap. 3 a § första stycket årsredovisningslagen (1995:1554), i förvaltningsberättelsen även lämna upplysningar om
- a) nettoomsättning,
 - b) soliditet (eget kapital i procent av balansomslutning),

- c) årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt fördelad på bostäder och lokaler,
- d) skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, och
- e) årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna.

Allmänt råd

38.4 De nyckeltal som bostadsrättsföreningen ska lämna enligt 6 kap. 3 a § första stycket årsredovisningslagen (1995:1554) och punkt 38.3 ska lämnas för räkenskapsåret och de tre föregående åren.

Kommentar

Nyckeltalen kan presenteras i tabellform. Definitioner eller förklaringar till nyckeltalen kan presenteras i anslutning till nyckeltalen.

Nettoomsättning

Enligt punkt 38.3 a ska föreningen lämna upplysning om nettoomsättningen. Nettoomsättningen avser intäkter från sålda varor och utförda tjänster som ingår i den normala verksamheten med avdrag för rena intäktsreduktioner som rabatter m.m., se 1 kap. 3 § första stycket 3 ÅRL. I en bostadsrättsförening räknas årsavgifter och eventuella hyresintäkter till primära intäkter och ska därför ingå i nettoomsättningen.

Nettoomsättning får anges i tusental kronor även om resultaträkning och balansräkning anges i hela kronor.

Soliditet

Enligt punkt 38.3 b ska föreningen lämna upplysning om soliditeten. Soliditet är eget kapital i procent av balansomslutning. Om föreningen har obeskattade reserver ska eget kapital justeras så att egetkapitalandelen som ingår i obeskattade reserver räknas med i eget kapital.

Soliditeten får avrundas till helt procenttal.

Nyckeltalen årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Bostadsrättsföreningen ska lämna upplysning om årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt enligt 6 kap. 3 a § första stycket 1 ÅRL. Enligt punkt 38.3 c ska upplysningen även lämnas fördelad på bostäder och lokaler. Upplysningarna kan lämnas i anslutning till varandra.

Om föreningen inte upplåter lokaler med bostadsrätt kan en kommentar om detta ersätta upplysningen enligt punkt 38.3 c.

Nyckeltalen om skuldsättning

Med skuldsättning avses räntebärande skulder till kreditinstitut.

Dnr 2022:51

Uppllysning om skuldsättning per kvadratmeter ska lämnas enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 ÅRL. Bestämmelsen gäller både ytor som föreningen upplåter med bostadsrätt och hyresrätt. Enligt punkt 38.3 d ska uppllysning även lämnas om skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Uppllysningarna kan lämnas i anslutning till varandra.

Om föreningen endast upplåter ytor med bostadsrätt kan en kommentar om detta ersätta uppllysningen enligt punkt 38.3 d.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgift

Allmänt råd

38.5 Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Kommentar

Vad som avses med årsavgift har betydelse vid beräkningen av vissa av de nyckeltal som en bostadsrättsförening ska lämna uppllysningar om.

Även den del av avgiften som tas ut baserat på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift för täckande av kostnad för uppvärmning, elanvändning och vattenförbrukning.

Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte i årsavgiften. Exempel på sådana tillval är abonnemang för tv, bredband och telefoni och upplåtelse av parkeringsplats som inte ingår i bostadsrätten.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Kommentar

Uppllysningen om nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt enligt 6 kap. 3 a § första stycket 1 ÅRL ska beräknas genom att årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

I yta upplåten med bostadsrätt ingår även yta för annat än bostadsändamål, t.ex. för kontor, butik eller garage. Yta för lokaler m.m. upplåtna med hyresrätt ska inte ingå.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande.

Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt.

Dnr 2022:51

Exempel

Årsavgift tas ut för bostadsrätterna enligt fastställda belopp med 7 500 000 kronor. Dessutom tillkommer avgift efter förbrukning för varmvatten med 250 000 kronor samt tillvalsavgifter med 40 000 kr för internetanslutning. Föreningen hyr även ut parkeringsplatser till föreningens medlemmar. Dessa intäkter uppgår till 1 250 000 kronor.

I föreningens byggnad uppgår ytan som upplåts med bostadsrätt till 12 500 kvadratmeter. Parkeringsplatserna är inte upplåtna med bostadsrätt.

Av de ovan angivna avgifterna ska årsavgift för bostadsrätter och avgift för varmvatten ingå vid beräkningen av årsavgift per kvadratmeter. Avgifter för internetanslutning och parkeringsplatser ska inte ingå. Årsavgift per kvadratmeter blir i exemplet 620 kronor per kvadratmeter.

Årsavgifter	$\frac{7\,750\,000 \text{ kronor}}{12\,500 \text{ kvadratmeter}} = 620 \text{ kr/kvm}$
Yta upplåten med bostadsrätt	

*Skuldsättning per kvadratmeter**Allmänt råd*

38.6 Upplysningen om nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna divideras med summan av ytan upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt.

Kommentar

Skuldsättning per kvadratmeter ska beräknas för ytor som föreningen tar ut avgift eller hyra för. I ytan ingår utöver yta upplåten med bostadsrätt även ytor som upplåts med hyresrätt. I denna yta ingår till exempel lokaler som upplåts med hyresrätt, men även andra ytor som föreningen upplåter mot hyra. Exempel på sådana ytor är fristående förrådsutrymmen och garageplatser som inte ingår i bostadsrätten. I de fall bostadsrättsföreningen upplåter parkeringsplatser i föreningens garage får, av förenklingskäl, garagets totala yta ingå i beräkningen av skuldsättning per kvadratmeter. Körytor behöver inte skiljas ut och räknas av.

Skuldsättning per kvadratmeter beräknas enligt följande.

De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Exempel

Föreningens lån uppgår till 100 miljoner kronor, ytor upplåtna med bostadsrätt uppgår till 12 500 kvadratmeter dessutom upplåter föreningen parkeringsplatser i föreningens garage och lokaler med hyresrätt. Lokalytan uppgår till 300

Dnr 2022:51

kvadratmeter. Garaget har en yta om 2 000 kvadratmeter. Av förenklingsskäl görs inte skillnad på yta för parkeringsruta och körytor.

I föreningen uppgår skuldsättning per kvadratmeter till 6 757 kr/kvm.

Föreningens lån	100 000 000 kronor	= 6 757 kr/kvm
Lokal- och bostadsyta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt	14 800 kvadratmeter	

Av punkt 38.3 framgår att upplysning ska lämnas även för skuldsättning per kvadratmeter yta upplåten med bostadsrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt uppgår till 8 000 kr/kvm.

Föreningens lån	100 000 000 kronor	= 8 000 kr/kvm
Lokal- och bostadsyta upplåten med bostadsrätt	12 500 kvadratmeter	

Sparande per kvadratmeter

Allmänt råd

38.7 Upplysningen om nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att **justerat resultat** divideras med ytan upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt.

Med **justerat resultat** enligt första stycket avses summan av årets resultat, årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll.

Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till **justerat resultat** vid beräkningen enligt första stycket.

Kommentar

Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll. Med kostnadsfört planerat underhåll avses underhåll som föreningen utfört i enlighet med föreningens underhållsplan och som redovisas i resultaträkningen.

Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten kan vara av olika slag. Ett exempel är nedskrivningar och låneeftergifter. Även sådana poster ska återläggas eftersom det annars inte ger en rättvisande bild av sparandet.

Dnr 2022:51

I ytan ingår utöver yta upplåten med bostadsrätt även ytor som upplåts med hyresrätt. I denna yta ingår till exempel lokaler som upplåts med hyresrätt, men även andra ytor som föreningen upplåter mot hyra. Exempel på sådana ytor är fristående förrådsutrymmen och garageplatser som inte ingår i bostadsrätten.

Justerat resultat beräknas enligt följande.

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Exempel

Av resultaträkningen framgår att årets resultat uppgår till 1 700 000 kronor. Avskrivningar uppgår till 4 miljoner kronor och planerat underhåll uppgår till 1 350 000 kronor. Föreningen har inte gjort några utrangeringar under året. Föreningens yta upplåten med bostadsrätt uppgår till 12 500 kvadratmeter. Föreningen upplåter inga ytor med hyresrätt.

Sparande per kvadratmeter uppgår till 564 kronor.

Årets resultat	1 700 000	
Årets avskrivningar	+ 4 000 000	
Kostnadsfört planerat underhåll	+ 1 350 000	
Justerat resultat	<u>7 050 000</u>	
Justerat resultat	<u>7 050 000 kronor</u>	= 564 kr/kvm
Yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt	12 500 kvadratmeter	

Räntekänslighet

Allmänt råd

38.8 Upplýsningin om nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att en procent av bostadsrättsföreningens räntebärande skulder divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Kommentar

Syftet med nyckeltalet räntekänslighet är att visa hur mycket avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Genom att dividera föreningens räntebärande skulder multiplicerat med en procentenhet med föreningens intäkter från årsavgifter får föreningen ett nyckeltal som visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Exempel

Föreningens lån uppgår till 100 000 000 kronor. Årsavgift tas ut för bostadsrätterna enligt fastställda belopp med 7 500 000 kronor. Dessutom

Dnr 2022:51

tillkommer årsavgift efter förbrukning för varmvatten med 250 000 kronor samt tillvalsavgifter med 40 000 kr för internetanslutning. Föreningen hyr ut parkeringsplatser till föreningens medlemmar. Dessa intäkter uppgår till 1 250 000 kronor. Föreningen hyr även ut lokaler. Intäkt från lokalhyra uppgår till 750 000 kr.

Sammanlagt uppgår årsavgifterna till 7 750 000 kr. Intäkter för internetanslutning, parkeringsplatser och upplåtelse av lokaler ingår inte i årsavgifterna.

Om räntan stiger med en procentenhet kommer föreningens utgifter öka med 1000 000 kronor ($100\,000\,000 \times 0,01 = 1\,000\,000$). Räntekänsligheten bestäms genom att dividera utgiftsökningen med föreningens årsavgifter om 7 750 000 kronor. Räntekänsligheten är 13 (12,90) procent.

Utgiftsökning vid en		
procentenhets höjd ränta	1 000 000	=0,12903226
Årsavgifter	7 750 000	

Energikostnad per kvadratmeter

Allmänt råd

38.9 Upplysningen om nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnad för uppvärmning, el och vatten divideras med ytan upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt.

Om bostadsrättsföreningen vidaredebiterar kostnader av dessa slag efter individuell mätning ska upplysning lämnas om beloppet som vidaredebiteras.

Kommentar

Nyckeltalet för energikostnader ska inkludera samtliga i punkten uppräknade kostnader. Även kostnader som vidaredebiteras ska ingå.

I ytan ingår utöver yta upplåten med bostadsrätt även ytor som upplåts med hyresrätt. I denna yta ingår till exempel lokaler som upplåts med hyresrätt, men även andra ytor som föreningen upplåter mot hyra. Exempel på sådana ytor är fristående förrådsutrymmen och garageplatser som inte ingår i bostadsrätten.

Upplysning om förlust

Lagtext

6 kap. 3 a § andra stycket ÅRL

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Lag (2022:1028)

Kommentar

Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntor på föreningens lån, tomträttsavgälder och underhåll av föreningens byggnader.

I upplysningen enligt 6 kap. 3 a § andra stycket ÅRL ska föreningen ange på vilket sätt finansiering ska ske. Det kan t.ex. vara genom avgiftshöjningar, genom att hyresrätter som blir lediga upplåts med bostadsrätt eller genom upptagande av nya lån. Om utgifterna för nya lån innebär att avgifterna kan komma att höjas ska det anges.

Upplysningsskyldigheten omfattar sådana ekonomiska åtaganden som rimligen kan förutses, t.ex. att räntorna för föreningens lån kan komma att höjas när bindningstiden för nuvarande lån löper ut eller att tomträttsavgälderna kan komma att höjas efter utgången av den pågående avgäldsperioden.

Vilket framtida underhåll som är aktuellt i en förening kan t.ex. framgå av den tekniska underhållsplanen enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Om föreningen har underskott något enstaka år, som inte påverkar föreningens möjligheter till långsiktig finansiering av sina åtaganden, bör i allmänhet en kortfattad information om att förlusten inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden räcka. Ju större underskott och ju fler år i följd som föreningen gått med underskott, desto högre krav ställs på informationen.

*Balansräkning***Tillgångar***Kommentar*

Fordran på insats eller upplåtelseavgift i en bostadsrättsförening får inte tas upp som tillgång, se 3 kap. 6 § ÅRL.

*Anläggningstillgångar**Kommentar*

Materiella och immateriella anläggningstillgångar som en bostadsrättsförening innehar redovisas enligt kapitel 17 och 18.

Allmänt råd

38.10 När bostadsrättsföreningens byggnader som innehas för bostadsändamål delas upp på betydande komponenter enligt punkt 17.4 ska de delar av byggnaden som inte omfattas av föreningens underhållsansvar hänföras till byggnadens stomme, om de inte redovisas som separata komponenter.

Kommentar

Enligt punkt 17.4 ska en materiell anläggningstillgång med betydande komponenter delas upp på dessa om skillnaden i förbrukningen mellan komponenterna förväntas vara väsentlig. Ett exempel på en materiell

Dnr 2022:51

anläggningstillgång som har betydande komponenter som förbrukas väsentligt olika är en fastighet. I en fastighet med tillhörande byggnad är mark en sådan komponent som ska särskiljas. Även byggnaden har normalt ett flertal betydande komponenter såsom stomme, stammar, fasad, tak och liknande. Dessa komponenter har vanligtvis väsentligt olika nyttjandeperioder och byts därför ut med olika tidsintervall i takt med sin förbrukning.

Nyttjandeperioden definieras i punkt 17.16 a som den period under vilken en tillgång förväntas vara tillgänglig att användas av ett företag.

Reglerna om komponentavskrivning är i de flesta fall relevanta för byggnader. I princip identifieras, vid tillämpning av komponentansatsen, vilka delar en sammansatt tillgång består av. En byggnad skulle kunna identifieras som byggnadsstomme medan exempelvis innerväggar, vatten- och avloppssystem, yttertak m.m. kan identifieras som separata komponenter. Komponenterna skrivs sedan av med utgångspunkt i bedömd nyttjandeperiod på respektive komponent. En bedömning av lämpliga komponentindelningar för byggnader kan med fördel ske utifrån olika aktiviteter i en underhållsplan och normala bytes- eller åtgärdsintervall för olika sådana åtgärder. Dessa intervall ligger då närmast till grund för en bedömning av avskrivningstiderna för olika komponenter.

I en bostadsrättsförening kan underhållsansvaret för lägenheterna fördelas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna. Underhållsansvaret regleras av bestämmelserna i bostadsrättslagen. Förtydliganden och eventuella avvikelser från bestämmelserna i lagen kan finnas i föreningens stadgar. Bostadsrättshavarens underhållsansvar kan till exempel omfatta bostadsrättens fasta inredning och ytskikt. För att veta vilka delar som omfattas behöver föreningens stadgar och övrig information om hur ansvaret fördelas mellan bostadsrättsföreningen och dess medlemmar analyseras.

När bostadsrättsföreningen ska fördela en byggnad på komponenter kan komponenter som omfattas av bostadsrättshavarnas underhållsansvar anses utgöra en eller flera separata komponenter. Komponenter ska skrivas av var och en för sig baserat på en bedömning av nyttjandeperioden. Enligt punkt 38.10 får delar av byggnaden som inte omfattas av föreningens underhållsansvar fördelas till stommen. Nyttjandeperioden bestäms i sådana fall efter nyttjandeperioden för stommen.

Kortfristiga placeringar

Kommentar

En bostadsrättsförenings innehav av en lägenhet med bostadsrätt i den egna föreningen redovisas som kortfristig placering eftersom föreningen enligt BRL är skyldig att överlåta bostadsrätten så snart det kan ske.

Eget kapital*Lagtext*

3 kap. 6 § ÅRL

Fordran på insats i en ekonomisk förening får inte tas upp som tillgång. Redovisningen av fullgjorda insatser får göras så att i balansräkningen anges hela insatskapitalet samt hur mycket därav som inte har fullgjorts, varefter skillnaden – de betalda insatserna – utförs som en särskild post under eget kapital.

Första stycket gäller även vid redovisningen av fullgjorda upplåtelseavgifter i en bostadsrättsförening. Lag (1999:1112)

Lagtext

3 kap. 10 b § ÅRL

En ekonomisk förenings eget kapital ska i balansräkningen, i en egen räkning eller i en not delas upp i bundet eget kapital och fritt eget kapital eller ansamlad förlust.

Under bundet eget kapital ska följande tas upp: inbetalda eller genom insatsemission tillgodoförda insatser, uppskrivningsfond, reservfond, kapitalandelsfond och fond för utvecklingsutgifter. Medlemsinsatser och förlagsinsatser ska redovisas var för sig.

Under fritt eget kapital eller ansamlad förlust ska följande tas upp: fria fonder, var för sig, balanserad vinst eller förlust och nettovinst eller förlust för räkenskapsåret. Balanserad förlust och förlust för räkenskapsåret tas då upp som avdragsposter.

Det som sägs i andra stycket om insatser gäller också upplåtelseavgifter i en bostadsrättsförening. Lag (2015:813)

Exempel redovisning av medlemsinsats och upplåtelseavgift*Förutsättningar*

I en bostadsrättsförening finns 14 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och en upplåten med hyresrätt. Hyresgästen har sagt upp sitt hyreskontrakt och flyttat. Hyresrätten har ombildats till bostadsrätt. I samband med ombildningen renoverade föreningen lägenheten för 150 000 kr och betalade mäklararvode med 40 000 kr. Renoveringen var inte en värdehöjande förbättring utan endast normalt underhåll. Den nya bostadsrättshavaren betalade 1 300 000 kr för bostadsrätten, 500 000 kr utgjorde insats och 800 000 kr upplåtelseavgift.

Tänk så här

Renoveringen innebar inget utbyte av eller tillkommande nya komponenter. Utgiften för renoveringen ska därför kostnadsföras.

Mäklararvodet redovisas som kostnad.

Insatsen och upplåtelseavgiften ska redovisas som bundet eget kapital.

*Redovisa så här i årsredovisningen***Resultaträkningen****Rörelsekostnader**

Övriga externa kostnader	-150 000
Övriga rörelsekostnader	-40 000

Dnr 2022:51

Balansräkningen**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	800 000
Upplåtelseavgifter	500 000

Allmänt råd

- 38.11 Medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i enlighet med 9 kap. 5 § första stycket 7 bostadsrättslagen (1991:614) ska redovisas i egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen.

Allmänt råd

- 38.12 Reservering av medel för framtida fastighetsunderhåll i enlighet med 9 kap. 5 § första stycket 7 bostadsrättslagen (1991:614) ska redovisas som en omföring från fritt till bundet eget kapital när behörigt organ har fattat beslut om att reservering ska göras och beslutet verkställs.

Användning av medel enligt första stycket ska redovisas som en omföring från bundet till fritt eget kapital när behörigt organ har fattat beslut om att ta fonden i anspråk och beslutet verkställs.

Kommentar

En reservering i fond för yttre underhåll uppfyller inte förutsättningarna för att redovisas som en skuld eller en avsättning. Reserveringen redovisas därför i eget kapital. Medel som tillförts en fond för yttre underhåll är inte tillgängliga för utdelning. Fonden redovisas därför som bundet eget kapital.

Stadgarnas utformning är av mycket stor betydelse för när reserveringen och användningen ska redovisas. Vilka beslut som är nödvändiga för att reservera eller ta i anspråk medel i fonden beror på bestämmelserna i BRL och utformningen av stadgarna i den enskilda bostadsrättsföreningen. Är stadgarna utformade så att det kan beräknas vilket belopp som ska reserveras torde något ytterligare beslut av ett föreningsorgan inte vara nödvändigt. Stadgarna kan i ett sådant fall sägas motsvara det grundläggande beslutet och redovisningsåtgärden verkställighetsbeslutet. Tas fonden i anspråk för åtgärder som ligger inom de ramar som BRL och stadgarna anger för fondens användning torde styrelsen kunna fatta beslut och omföring göras när beslutet verkställs.

Skulder*Övriga skulder**Kommentar*

Inre reparations- och underhållsfond i en bostadsrättsförening (skuld till medlemmar) redovisas som övrig skuld.

*Resultaträkning***Nettoomsättning***Kommentar*

I en bostadsrättsförening räknas årsavgifter och eventuella hyresintäkter till primära intäkter och ska därför ingå i nettoomsättningen.

*Förändring i eget kapital**Kommentar*

Förändringar i eget kapital ska specificeras i förvaltningsberättelsen eller i egen räkning enligt 6 kap. 2 § ÅRL. I punkt 6.3 anges vilka uppgifter specifikationen ska visa.

Exempel*Förutsättningar*

Vid räkenskapsårets ingång består föreningens egna kapital av de poster och belopp som anges vid *Redovisa så här i årsredovisningen*.

Fastighetens fasad har reparerats under föregående räkenskapsår för 95 000 kr. Reparationen har belastat föregående räkenskapsårs resultat.

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar ska reservering göras till fond för yttre underhåll.

I årsredovisningen för föregående år lämnade styrelsen följande förslag till resultatdisposition (belopp i kr):

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	375 000
Årets resultat	55 000
Totalt	430 000

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	135 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-95 000
Balanseras i ny räkning	390 000
Totalt	430 000

Föreningsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition.

Under innevarande räkenskapsår har en tidigare hyresrätt upplåtits med bostadsrätt. Insatsen uppgick till 600 000 kr och upplåtelseavgiften till 1 200 000 kr.

Föreningen redovisade vinst för räkenskapsåret uppgick till 140 000 kr.

Tänk så här

Förändringar i eget kapital jämfört med föregående år ska specificeras i förvaltningsberättelsen.

Redovisa så här
i årsredovisningen

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 000 000		2 850 000	375 000	55 000	15 280 000
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			135 000	-135 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-95 000	95 000		
Balanseras i ny räkning				55 000	-55 000	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	600 000	1 200 000				1 800 000
Årets resultat					140 000	140 000
Belopp vid årets utgång	12 600 000	1 200 000	2 890 000	390 000	140 000	17 220 000

Kassaflödesanalys

Lagtext

2 kap. 1 § andra stycket ÅRL

I årsredovisningen för ett större företag eller en bostadsrättsförening ska det även ingå en kassaflödesanalys. Lag (2022:1028)

Kommentar

I kassaflödesanalysen ska företagets in- och utbetalningar under räkenskapsåret redovisas, se 6 kap. 5 § ÅRL. Kassaflödesanalysen ger därmed en bild av hur likvida medel har förändrats under året. Kassaflödesanalysen ska ge en bild av om årsavgiften är rätt avvägd och om inbetalningarna räcker för att betala föreningens utgifter. Regler om kassaflödesanalys finns i kapitel 7.

Noter

Allmänt råd

Nettoomsättning

38.13 En bostadsrättsförening ska i not specificera vad som ingår i posten Nettoomsättning i resultaträkningen.

Kommentar

Upplysningen ska visa vilka intäkter som ingår i nettoomsättningen. Det kan, utöver årsavgifterna, vara t.ex. olika typer av hyresintäkter och intäkter för vidaredebiterade kostnader.

Dnr 2022:51

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut*Kommentar*

Om det har inträffat händelser av väsentlig betydelse för bostadsrättsföreningen efter räkenskapsårets slut som inte kommer till uttryck i balansräkningen eller resultaträkningen, ska föreningen enligt 5 kap. 22 § ÅRL lämna upplysningar om dessa. Upplysningen ska spegla information som blir känd efter balansdagen men innan den finansiella rapporten är upprättad. Exempel på viktiga förändringar i verksamheten är ingångna större avtal och större investeringar. För bostadsrättsföreningar kan t.ex. stambyte vara en sådan större investering som det ska informeras om i förvaltningsberättelsen. Även större avgiftsändringar kan omfattas.

*Exempel kassaflödesanalys***Exempel 1 Kassaflödesanalys indirekt metod***Förutsättningar*

Bostadsrättsföreningens likvida medel består av:

	År 2	År 1
Kassa och bank	1 170 766	644 416

Årets ränteintäkter uppgår till 308 kr och årets räntekostnader uppgår till 207 300 kr. Räntekostnaderna har i sin helhet betalats under året. Under året har dessutom 4 945 kr betalats avseende föregående års räntekostnader, vilka ingick i posten Upplupna kostnader.

Under året har materiella anläggningstillgångar förvärvats för 674 946 kr. Förvärvet finansierades med egna medel.

Under året amorterade föreningen 3 310 254 kr.

Under året har ett nytt långfristigt lån på 3 278 728 kr tagits upp.

Bostadsrättsföreningens resultaträkning för år 2 (kostnadsslagsindelad)

Nettoomsättning	4 011 198
Övriga rörelseintäkter	112 114
	4 123 312

Rörelsens kostnader

Reparationer	– 172 707
Planerat underhåll	– 37 380
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	– 142 910
Driftkostnader	– 2 124 120
Övriga externa kostnader	– 259 667
Styrelsearvode inkl. arbetsgivaravgifter	– 129 717
Avskrivningar	– 791 415
	– 3 657 916

Rörelseresultat**465 396**

Dnr 2022:51

<i>Resultat från finansiella poster</i>	
Ränteintäkter	308
Räntekostnader	- 207 300
	- 206 992
Resultat efter finansiella poster	258 404
Årets resultat	258 404

Bostadsrättsföreningens balansräkning per den 31 december

	År 2	År 1
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	23 615 153	24 377 983
Inventarier, maskiner och installationer	400 901	434 601
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	815 260	135 199
	24 831 314	24 947 783
Finansiella anläggningstillgångar		
Övriga finansiella instrument	50	50
	50	50
Summa anläggningstillgångar	24 831 364	24 947 833
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	33 793	11 619
Övriga fordringar	25 174	52 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 229	90 485
	205 196	154 271
Kassa och bank	1 170 766	644 416
Summa omsättningstillgångar	1 375 962	798 687
SUMMA TILLGÅNGAR	26 207 326	25 746 520
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Bundet eget kapital		
Insatser	438 992	438 992
Underhållsfond	3 600 647	3 488 027
	4 039 639	3 927 019

Dnr 2022:51

Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 695 616	3 715 414
Årets resultat	258 404	92 822
	3 954 020	3 808 236
Summa eget kapital	7 993 659	7 735 255
<i>Skulder</i>		
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	15 241 233	14 154 905
	15 241 233	14 154 905
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av fastighetslån	2 192 400	3 310 254
Leverantörsskulder	282 198	211 413
Skatteskulder	15 376	14 355
Övriga skulder	32 929	27 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	449 531	292 430
	2 972 434	3 856 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 207 326	25 746 520

Tänk så här

*Härledning av vissa poster i kassaflödesanalysen:*Erhållen ränta

Finansiell intäkt enligt RR 308

Erlagd ränta

Räntekostnad enligt RR – 207 300

Minskning av ränteskulder (i upplupna kostnader) – 4 945

– 212 245Avskrivning materiella anläggningstillgångar

Årets avskrivningar – 791 415

Förändring rörelseskulder

Rörelseskulder År 2 År 1

Leverantörsskulder 282 198 211 413

Skatteskulder 15 376 14 355

Dnr 2022:51

Övriga skulder	32 929	27 908
Upplupna kostnader och förutbetalda	449 531	292 430
Justering för räntekostnader 4 945 kr, som ingick i posten Upplupna kostnader vid årets ingång	+4 945	
Rörelseskulder efter justering för upplupen ränta	784 979	546 106

Rörelseskulder år 1		– 546 106
Rörelseskulder efter justering för ränta år 2		784 979
Ökning rörelseskulder		238 873

Upptagna lån

Ökning av Långfristiga skulder enligt balansräkningen	1 086 328
Minskning av kortfristig skuld fastighetslån enligt balansräkningen	– 1 117 854
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	– 31 526

Redovisa så här i
den finansiella
rapporten

Kassaflödesanalys

År 2

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	465 396
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	791 415
	1 256 811
Erhållen ränta	308
Erlagd ränta	– 212 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 044 874

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelsefordringar	– 50 925
Ökning (+)/Minskning (–) av rörelseskulder	238 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 232 822</u>

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	– 674 946
Kassaflöde från investeringsverksamheten	– 674 946

Dnr 2022:51

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	3 278 728
Amortering av skuld	- 3 310 254
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 31 526

Årets kassaflöde	526 350
Likvida medel vid årets början	644 416
Likvida medel vid årets slut	1 170 766

Exempel 2 Kassaflödesanalys direkt metod*Förutsättningar*

Samma förutsättningar som i exempel 1.

*Tänk så här**Härledning av vissa poster i kassaflödesanalysen:*Inbetalningar

Nettoomsättning enligt resultaträkningen	4 011 198
Övriga rörelseintäkter	112 114
Ökning (-) / Minskning (+) av kundfordringar	- 50 925
	4 072 387

Utbetalningar till leverantörer och styrelsearvode

Reparationer	- 172 707
Planerat underhåll	- 37 380
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	- 142 910
Driftkostnader	- 2 124 120
Övriga externa kostnader	- 259 667
Styrelsearvode inkl. arbetsgivaravgifter	- 129 717
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	238 873
	- 2 627 628

I övrigt är härledningarna desamma som i exempel 1.

*Redovisa så här
i den finansiella
rapporten*Kassaflödesanalys**År 2****Den löpande verksamheten**

Dnr 2022:51

Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	4 072 387
Utbetalningar till leverantörer och styrelsearvode	- 2 627 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	1 444 759
Erhållen ränta	308
Erlagd ränta	- 212 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 232 822
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 674 946
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 674 946
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	3 278 728
Amortering av skuld	- 3 310 254
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 31 526
Årets kassaflöde	526 350
Likvida medel vid årets början	644 416
Likvida medel vid årets slut	1 170 766

Ikraftträdande

A Detta allmänna råd gäller från och med den datum.

B Detta allmänna råd ska tillämpas på räkenskapsår som påbörjas närmast efter den 31 december 2022.