

# **Bokföringsnämndens vägledning**

**Kompletterande  
upplysningar m.m. i  
bostadsrättsföreningars  
årsredovisning**

Vägledning till BFNAR 2023:1

2023-12-12

**BFN**  
BOKFÖRINGSNÄMNDEN

## Innehållsförteckning

<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
<b>Förkortningslista</b> .....	<b>4</b>
<b>Lagregler, allmänna råd (BFNAR 2023:1) och kommentarer</b> .....	<b>5</b>
Tillämpning .....	5
Förvaltningsberättelsen .....	5
Allmänt om verksamheten.....	5
Flerårsöversikt .....	7
Upplysning vid förlust .....	14
Kassaflödesanalys .....	15
Noter.....	16
Särskilda regler för bostadsrättsföreningar som tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).....	16
Förvaltningsberättelsen.....	16
Kassaflödesanalys.....	17
Särskilda regler för bostadsrättsföreningar som tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).....	17
Materiella och immateriella anläggningstillgångar .....	17
<b>Ikraftträdande och övergångsbestämmelser</b> .....	<b>19</b>
<b>Exempel</b> .....	<b>20</b>
Exempel 1 Kassaflödesanalys indirekt metod.....	20
Exempel 2 Kassaflödesanalys direkt metod.....	24

## **Inledning**

En bostadsrättsförening ska upprätta årsredovisningen enligt årsredovisningslagen (1995:1554) (ÅRL) och Bokföringsnämndens (BFN) normgivning. Huvudregelverket för företag som ska upprätta årsredovisning är Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3). En bostadsrättsförening som är ett mindre företag enligt 1 kap. 3 § ÅRL kan välja att upprätta årsredovisningen enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

I ÅRL finns bestämmelser om informationsinnehållet i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Bestämmelserna gäller sedan årsskiftet 2022/2023 och ska tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter utgången av 2022. Lagändringarna förutsätter i vissa delar kompletterande normgivning från BFN.

I denna vägledning har BFN samlat de kompletterande reglerna för bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Vägledningen innehåller lagtext, allmänna råd, kommentarer och exempel. Reglerna omfattar krav på ytterligare upplysningar och nyckeltal i förvaltningsberättelsen, kompletterande regler för kassaflödesanalys samt ytterligare krav på notupplysningar. Enligt ÅRL är det obligatoriskt för bostadsrättsföreningar att upprätta kassaflödesanalys. Vägledningen innehåller exempel till hjälp när kassaflödesanalysen upprättas.

## **Förkortningslista**

I vägledningen används följande förkortningar:

BRL	Bostadsrättslagen (1991:614)
FTL	Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)
ÅRL	Årsredovisningslagen (1995:1554)

## Lagregler, allmänna råd (BFNAR 2023:1) och kommentarer

### *Tillämpning*

#### *Allmänt råd*

1. Detta allmänna råd innehåller kompletterande regler till Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3) och ska tillämpas när en bostadsrättsförening upprättar årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554).

Särskilda regler finns för

- a) bostadsrättsföreningar som tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) i punkterna 15–19, och
- b) bostadsrättsföreningar som tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3) i punkt 20.

#### *Kommentar*

I det allmänna rådet finns kompletterande regler som bostadsrättsföreningar ska tillämpa när de upprättar årsredovisning. De kompletterande reglerna gäller framför allt upplysningar som ska ingå i förvaltningsberättelsen.

### *Förvaltningsberättelsen*

#### **Allmänt om verksamheten**

#### *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*

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.

Om föreningen innehar marken med tomträtt ska upplysning lämnas om den tidpunkt till vilken fastighetsägaren tidigast kan säga upp tomträten till upphörande. Upplysningen ska även innehålla uppgift om när avgäldsperioden går ut och avgälden ska omförhandlas.

Om föreningens fastighet eller tomträtt har del i en samfällighet ska upplysningen även innehålla uppgift om vad samfälligheten förvaltar.

*Kommentar*

Enligt punktens första stycke a ska föreningen upplysa om den är eller inte är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Enligt definitionen i inkomstskattelagen är en bostadsrättsförening ett privatbostadsföretag om föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

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

Enligt de K-regelverk som tillämpas när årsredovisningen upprättas ska det i förvaltningsberättelsen även lämnas upplysning om speciella omständigheter som i särskild grad berör föreningen. För föreningar som ligger i gränsområdet att räknas som privatbostadsföretag kan bl.a. fördelningen mellan olika upplåtelseformer vara en sådan uppgift som ska anges.

Med aktuell underhållsplan i punktens första stycke d avses en underhållsplan som är uppdaterad utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen. Punkten innebär att föreningen ska upplysa om den har eller inte har en aktuell underhållsplan. I detta ligger att föreningen måste ta ställning till om innehållet i planen är aktuellt. Med underhållsplan avses en handling i vilken de viktigaste kommande åtgärderna för underhåll och återinvesteringar anges, med uppgift om när de beräknas vidtas och vad kostnaden kan uppskattas till. Det är den enskilda byggnadens egenskaper som styr innehållet i underhållsplanen. Exempel på underhåll och återinvesteringar är stambyte, takomläggning, fönsterbyte, fasadrenovering, hissutbyte, dränering samt utbyte eller renovering av värmesystem.

Enligt BRL ska en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt. Från och med den 1 januari 2024 ska det i den ekonomiska planen ingå en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov under de kommande 50 åren. Har föreningen en teknisk underhållsplan enligt bestämmelserna i BRL kan föreningen ange det i upplysningen.

I en årsredovisning upprättad enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) lämnas upplysningarna i punkt 2 under rubriken Allmänt om verksamheten i förvaltningsberättelsen.

### **Flerårsöversikt**

#### *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 och punkt 3 i det allmänna rådet.

I en årsredovisning upprättad enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) lämnas nyckeltalen under rubriken Flerårsöversikt i förvaltningsberättelsen.

#### *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*

#### *Begreppet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt*

Nyckeltalet i 6 kap. 3 a § första stycket1 ÅRL ska beräknas per kvadratmeter upplåten *med bostadsrätt*. När det uttrycks på detta sätt omfattas alla ytor som upplåts med bostadsrätt. I yta upplåten med bostadsrätt ingår alltså även yta för annat än bostadsändamål, t.ex. för kontor, butik eller garage om upplåtelsen görs med bostadsrätt. Yta för bostäder eller lokaler m.m. som upplåts med hyresrätt ingår inte.

Är föreningens fastighet taxerad som hyreshusenhet enligt FTL framgår uppgift om antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt av taxeringsbeslutet. Beräkningen av nyckeltalet kan i så fall normalt utgå från uppgifterna i taxeringsbeslutet.

Om föreningen upplåter bostadsrätter i byggnader som är taxerade som småhus enligt FTL (radhus, kedjehus, parhus eller friliggande småhus) framgår i stället antalet kvadratmeter avseende till exempel boyta, biyta, garage och eventuella lokaler av beslutet om fastighetstaxering. Det framgår inte om ytan är upplåten med bostadsrätt eller hyresrätt. Föreningen behöver därför själv sammanställa

uppgiften om kvadratmeter upplåten med bostadsrätt med utgångspunkt i de faktiska förhållandena som gäller för föreningens byggnader.

#### *Begreppet kvadratmeter*

Nyckeltalen i 6 kap. 3 a § första stycke 2, 3 och 5 ÅRL ska beräknas per kvadratmeter. När det uttrycks på detta sätt inkluderas det sammanlagda antalet kvadratmeter som upplåts med bostadsrätt och antalet kvadratmeter som upplåts med hyresrätt.

Det är samtliga ytor som föreningen tar ut avgift eller hyra för som ska ingå vid beräkningen av dessa nyckeltal. Det är endast ytor i föreningens byggnader som ska ingå. Mark eller annan yta som inte ingår i byggnaderna ska inte ingå. Det kan vara bostäder eller kontorslokaler som upplåts med bostadsrätt eller hyresrätt, men även andra lokalytor som föreningen upplåter med bostadsrätt eller mot hyra. Exempel på sådana ytor är förrådsutrymmen och garageplatser.

Om föreningens fastighet är taxerad som hyreshusenhet kan föreningen normalt utgå från uppgifterna om boarea upplåten med bostadsrätt respektive hyresrätt samt uppgifterna om lokalarea upplåten med bostadsrätt respektive hyresrätt i taxeringsbeslutet.

Om föreningen upplåter bostadsrätter i byggnader som är taxerade som småhus enligt FTL (radhus, kedjehus, parhus eller friliggande småhus) framgår antalet kvadratmeter avseende till exempel boyta, biyta, garage och eventuella lokaler av taxeringsbeslutet.

Framgår inte uppgifterna i taxeringsbeslutet eller om uppgifterna inte stämmer med faktiska förhållanden behöver föreningen själv sammanställa uppgifterna om det sammanlagda antalet kvadratmeter med utgångspunkt i de faktiska förhållandena som gäller för föreningens byggnader.

#### *Allmänt råd*

3. En bostadsrättsförening ska, utöver de nyckeltal som ska lämnas enligt 6 kap. 3 a § första stycket årsredovisningslagen (1995:1554), även lämna upplysning i förvaltningsberättelsen om nyckeltalen
  - a) skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, och
  - b) årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter.

#### *Allmänt råd*

4. Om ett nyckeltal enligt 6 kap. 3 a § första stycket årsredovisningslagen (1995:1554) eller ett nyckeltal enligt punkt 3 inte är representativt för de enskilda bostadsrätterna ska detta anges.

#### *Kommentar*

Nyckeltalen är ett medeltal av förhållandena i föreningen. Upplysning enligt punkt 4 kan till exempel bli aktuellt när insatser och årsavgifter är olika för motsvarande bostadsrätter. Att årsavgifterna är olika kan t.ex. bero på att



medlemmarna gick in med olika insatser från början eller att vissa lägenheter har balkong eller ligger på markplan med störande trafik.

*Allmänt råd*

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

*Kommentar*

I punkterna 7–11 anges hur de olika nyckeltalen ska beräknas.

Nyckeltalen kan presenteras i tabellform. Om definitioner eller förklaringar till nyckeltalen lämnas kan de presenteras i anslutning till nyckeltalen.

*Årsavgift*

*Allmänt råd*

6. 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 upplysning om. Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med *bostadsrätt* oavsett om det är ytor för bostäder, affärslokaler, kontor eller garage m.m. Enligt BRL ska grunderna för beräkning av årsavgiften anges i föreningens stadgar.

Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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. Det är dock vanligt att avgifter för sådana tjänster är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen utan möjlighet att välja. I sådana fall ingår ersättningen i årsavgiften.

*Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt*

*Kommentar*

Nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt enligt 6 kap. 3 a § första stycket 1 ÅRL beräknas genom att årsavgifterna divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen. Vad som ingår i kvadratmeter upplåten med bostadsrätt framgår av kommentaren under rubriken Begreppet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, se ovan.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande.

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### Exempel

Bostadsrättsföreningen upplåter bostäder och lokaler med bostadsrätt. Föreningens fastighet är taxerad som hyreshusenhet enligt FTL. Årsavgift tas ut för bostadsrätterna med 7 500 000 kronor. Dessutom tillkommer avgift efter förbrukning för varmvatten med 250 000 kronor samt ej obligatoriska avgifter för internetanslutning med 40 000 kr. Föreningen hyr även ut parkeringsplatser till föreningens medlemmar. Dessa intäkter uppgår till 1 250 000 kronor.

I föreningens byggnader uppgår boarea och lokalarea upplåten med bostadsrätt till 12 500 kvadratmeter. Parkeringsplatserna i föreningens garage är inte upplåtna med bostadsrätt.

Av de ovan angivna avgifterna ingår avgift för varmvatten i definitionen av årsavgift. Avgifter för internetanslutning och parkeringsplatser i föreningens garage ingår inte. Årsavgiften är därmed 7 750 000 kronor (7 500 000 + 250 000). Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt blir i exemplet 620 kronor per kvadratmeter (7 750 000 kronor / 12 500 kvadratmeter).

Årsavgifter	7 750 000 kronor	= 620 kr/kvm
Antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt	12 500 kvadratmeter	

### *Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt*

#### *Allmänt råd*

7. Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt enligt punkt 3 a ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### *Kommentar*

Med skuldsättning avses räntebärande skulder.

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt första stycket i punkten ska beräknas för samtliga ytor som föreningen tar ut avgift eller hyra för. Vad som ingår i begreppet kvadratmeter framgår av kommentaren under rubriken Begreppet kvadratmeter, se ovan.

Skuldsättning per kvadratmeter beräknas enligt följande.

Räntebärande skulder på balansdagen / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt enligt punktens andra stycke beräknas genom att räntebärande skulder på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Vad som ingår i kvadratmeter upplåten med bostadsrätt framgår av kommentaren under rubriken Begreppet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, se ovan.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande.

Räntebärande skulder på balansdagen / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Exempel – Skuldsättning per kvadratmeter

Föreningens lån uppgår till 100 miljoner kronor på balansdagen.

Föreningens fastighet taxeras som hyreshusenhet enligt FTL. Boarea upplåten med bostadsrätt uppgår till 12 500 kvadratmeter. I föreningens byggnader finns även garage och kontor som hyrs ut. Lokalarean för kontor uppgår till 300 kvadratmeter och lokalarean för garage uppgår till 2 000 kvadratmeter.

Sammanlagt uppgår föreningens boarea och lokalarea till 14 800 kvadratmeter (12 500 + 300 + 2 000).

I föreningen uppgår skuldsättning per kvadratmeter till 6 757 kr/kvm (100 000 000 kronor / 14 800 kvadratmeter).

Föreningens lån	$\frac{100\,000\,000 \text{ kronor}}{14\,800 \text{ kvadratmeter}}$	= 6 757 kr/kvm
Antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt		

#### Exempel – Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Förutsättningarna är desamma som ovan. Föreningens boarea upplåten med bostadsrätt uppgår till 12 500 kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt uppgår till 8 000 kr/kvm (100 000 000 / 12 500 kvadratmeter).

Föreningens lån	$\frac{100\,000\,000 \text{ kronor}}{12\,500 \text{ kvadratmeter}}$	= 8 000 kr/kvm
Antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt		

#### *Sparande per kvadratmeter*

##### *Allmänt råd*

8. Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat

resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med 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.

*Kommentar*

Justerat resultat beräknas enligt följande.

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Med kostnadsfört planerat underhåll avses till exempel underhåll som utförts i enlighet med föreningens underhållsplan eller liknande och som redovisas i resultaträkningen. Normalt utgör stambyte, takomläggning, fönsterbyte, fasadrenovering, hissutbyte, dränering, utbyte eller renovering av värmesystem m.m. sådant underhåll som ingår i planerat underhåll. Vanliga reparationer av mindre omfattning som utförs vid behov eller åtgärder på grund av olyckshändelse eller skadegörelse är inte planerat underhåll.

Även intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska återläggas. Exempel på intäkter som kan behöva återläggas är erhållna försäkringsersättningar, skadestånd, låneeftergifter eller vinster vid försäljning av bostadsrätter. Exempel på kostnader som kan behöva återläggas är nedskrivningar, skadestånd och utgifter för juridiska arvoden för t.ex. entreprenadvister.

Sparande per kvadratmeter ska beräknas för samtliga ytor som föreningen tar ut avgift eller hyra för. Vad som ingår i begreppet kvadratmeter framgår av kommentaren under rubriken Begreppet kvadratmeter, se ovan.

Exempel

Av föreningens resultaträkning framgår att årets resultat uppgår till 700 000 kronor och årets avskrivningar till 5 miljoner kronor. Föreningen har kostnadsfört planerat underhåll om 1 350 000 kronor.

Föreningen har inte gjort några utrangeringar under året och har inte heller haft några väsentliga intäkter eller kostnader som kan anses onormala.

Boarea upplåten med bostadsrätt uppgår till 11 200 kvadratmeter. I föreningens byggnader finns även garage och kontor som hyrs ut. Lokalarean för kontor uppgår till 300 kvadratmeter och lokalarean för garage uppgår till 1 000 kvadratmeter.

Sammanlagt uppgår föreningens boarea och lokalarea till 12 500 kvadratmeter (11 200 + 300 + 1 000).

Justerat resultat uppgår till 7 050 000 kronor (700 000 + 5 000 000 + 1 350 000).

Sparande per kvadratmeter uppgår till 564 kronor (7 050 000 kronor / 12 500 kvadratmeter).

Justerat resultat	$\frac{7\,050\,000 \text{ kronor}}{12\,500 \text{ kvadratmeter}}$	= 564 kr/kvm
Antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt		

### *Räntekänslighet*

#### *Allmänt råd*

9. Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter enligt punkt 6 under räkenskapsåret.

#### *Kommentar*

Nyckeltalet räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Genom att dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen 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 på vad som kan ingå i föreningens årsavgifter tas upp i kommentaren till punkt 6.

#### Exempel

Föreningens räntebärande skulder uppgår till 100 miljoner kronor.

Årsavgift tas ut för bostadsrätterna med 7 500 000 kronor. Dessutom tillkommer årsavgift efter förbrukning för varmvatten med 250 000 kronor samt ej obligatoriska avgifter för internetanslutning med 40 000 kr. Föreningen hyr ut parkeringsplatser till föreningens medlemmar. Dessa intäkter uppgår till 1 250 000 kronor. Föreningen hyr även ut lokaler. Intäkterna från lokalhyra uppgår till 750 000 kr.

Av de ovan angivna avgifterna ingår avgift för varmvatten i definitionen av årsavgift. Avgifter för internetanslutning, parkeringsplatser och upplåtelse av lokaler ingår inte. Årsavgiften är därmed 7 750 000 kronor (7 500 000 + 250 000).

Räntekänsligheten bestäms genom att dividera föreningens räntebärande skulder med föreningens årsavgifter om 7 750 000 kronor. Räntekänsligheten är

13 (12,90) procent. Det betyder att årsavgifterna kan behöva höjas med 13 procent om räntan stiger med en procentenhet.

Räntebärande skulder	$\frac{100\,000\,000}{7\,750\,000} = 12,9$
Årsavgifter	

### *Energikostnad per kvadratmeter*

#### *Allmänt råd*

10. Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

#### *Kommentar*

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

Nyckeltalet ska beräknas för samtliga ytor som föreningen tar ut avgift eller hyra för. Vad som ingår i begreppet kvadratmeter framgår av kommentaren under rubriken Begreppet kvadratmeter, se ovan.

### *Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

#### *Allmänt råd*

11. Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna enligt punkt 3 b ska beräknas genom att årsavgifterna enligt punkt 6 divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

#### *Kommentar*

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

Exempel på vad som kan ingå i föreningens årsavgifter tas upp i kommentaren till punkt 6. Med totala rörelseintäkter avses Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. eller motsvarande i föreningens resultaträkning.

### **Uppllysning vid 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)

*Allmänt råd*

12. I upplysningen enligt 6 kap. 3 a § andra stycket årsredovisningslagen (1995:1554) ska föreningen ange på vilket sätt föreningens framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

*Kommentar*

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

Upplysningskyldigheten omfattar sådana framtida ekonomiska åtaganden som rimligen kan förutses, t.ex. att räntorna höjs när bindningstiden går ut och att tomträttsavgälderna höjs nästa avgäldsperiod.

Framtida återinvesteringar och underhåll kan t.ex. framgå av föreningens underhållsplan eller den tekniska underhållsplanen enligt BRL.

I upplysningen ska föreningen ange vad förlusten innebär för finansieringen av framtida ekonomiska åtaganden. De framtida ekonomiska åtagandena kan behöva finansieras genom avgiftshöjningar, genom nya lån, genom ombildning av hyresrätt till bostadsrätt eller genom insatsökningar. Om utgifterna för nya lån innebär att avgifterna kan komma att höjas ska det anges.

Om föreningen något enstaka år har underskott som inte påverkar föreningens möjligheter till långsiktig finansiering av sina åtaganden, räcker normalt en kortfattad information om detta. Stora underskott under flera år medför högre krav på informationen i upplysningen.

### *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)

*Allmänt råd*

13. I kassaflödesanalysen får föreningens andel av medel på ett klient-medelskonto hos föreningens ekonomiska förvaltare anses som likvida medel.

*Kommentar*

I kassaflödesanalysen ska bostadsrättsföreningens 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 ger bl.a. en möjlighet att analysera om årsavgiften är rätt avvägd.

Regler om kassaflödesanalys finns i det K-regelverk som föreningen tillämpar när årsredovisningen upprättas. Se även under rubriken Särskilda regler för

bostadsrättsföreningar som tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Exempel 1 visar hur en kassaflödesanalys kan ställas upp enligt indirekt metod och exempel 2 visar direkt metod.

### *Noter*

#### *Allmänt råd*

14. Upplysning ska lämnas om vad som ingår i posten Nettoomsättning i resultaträkningen. Beloppen av olika slag av intäkter ska anges.

Upplysning ska även lämnas om vad som ingår i föreningens årsavgifter.

#### *Kommentar*

Upplysningen enligt första stycket ska visa vilka intäkter som redovisas som nettoomsättning. Det kan, utöver årsavgifterna, t.ex. vara olika typer av hyresintäkter.

Enligt andra stycket ska upplysning även lämnas om vad som ingår i föreningens årsavgifter. Det kan t.ex. vara kostnader för värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband och telefoni och upplåtelse av parkeringsplats.

### *Särskilda regler för bostadsrättsföreningar som tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2)*

#### **Förvaltningsberättelsen**

#### *Allmänt råd*

15. Punkt 5.9 i Bokföringsnämndens allmänna råd (2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) ska inte tillämpas.

#### *Allmänt råd*

16. En bostadsrättsförening som ska lämna upplysning enligt 6 kap. 3 a § andra stycket årsredovisningslagen (1995:1554) ska upprätta förvaltningsberättelsen med tillägg av nedanstående rubrik efter rubriken Flerårsöversikt:

<b>Rubrik</b>	<b>Här anges</b>	<b>Se</b>
<b>Upplysning vid förlust</b>	om verksamhetens resultat innebär en förlust, vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.	6 kap. 3 a § ÅRL



## Kassaflödesanalys

### *Allmänt råd*

17. Kassaflödesanalysen ska upprättas enligt kapitel 21 i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). Punkt 21.9 ska dock tillämpas endast om föreningen enligt punkterna 18 och 19 tillämpar indirekt metod.

### *Redovisning av kassaflöden från den löpande verksamheten*

### *Allmänt råd*

18. En bostadsrättsförening ska tillämpa indirekt metod eller direkt metod vid redovisning av kassaflöden som hänförs till den löpande verksamheten.

### *Allmänt råd*

19. Tillämpas indirekt metod ska nettot av in- och utbetalningar i den löpande verksamheten beräknas och redovisas enligt punkt 21.9 i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillämpas direkt metod ska väsentliga slag av in- och utbetalningar i den löpande verksamheten redovisas brutto och separat.

### *Kommentar*

Indirekt metod innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som är hänförliga till investeringsverksamhetens eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Direkt metod innebär att väsentliga slag av in- och utbetalningar ska anges brutto och separat.

Exempel 1 visar hur en kassaflödesanalys kan ställas upp enligt indirekt metod och exempel 2 visar direkt metod.

### *Särskilda regler för bostadsrättsföreningar som tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3)*

## **Materiella och immateriella anläggningstillgångar**

### *Kommentar*

Materiella och immateriella anläggningstillgångar som en bostadsrättsförening innehar redovisas enligt kapitel 17 och 18 i det allmänna rådet om årsredovisning och koncernredovisning.

### *Allmänt råd*

20. När bostadsrättsföreningens byggnader delas upp på betydande komponenter enligt punkt 17.4 i Bokföringsnämndens allmänna råd

(BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3), ska de delar av byggnaden som inte omfattas av föreningens underhållsansvar hänföras till byggnadens stomme, om delarna inte redovisas som separata komponenter.

*Kommentar*

Enligt punkt 17.4 i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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 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. Vid tillämpning av komponentavskrivning identifieras vilka delar en sammansatt tillgång består av. En byggnad kan 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 göras utifrån olika aktiviteter i en underhållsplan och normala bytes- eller åtgärdsintervall för olika sådana åtgärder. Dessa intervall ligger då till grund för en bedömning av nyttjandeperioden för olika komponenter.

I en bostadsrättsförening kan underhållsansvaret för lägenheterna fördelas mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna. Underhållsansvaret regleras av bestämmelserna i BRL. 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 20 får de delar av byggnaden som inte omfattas av föreningens underhållsansvar fördelas till stommen. Nyttjandeperioden bestäms i sådana fall efter nyttjandeperioden för stommen.

*Ikraftträdande och övergångsbestämmelser*

1. Detta allmänna råd gäller från och med den 12 december 2023 och ska tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter den 31 december 2022.
2. Nyckeltal som ska lämnas för de tre föregående räkenskapsåren enligt punkt 5 i det allmänna rådet behöver inte lämnas för räkenskapsår som föregår det räkenskapsår som detta allmänna råd tillämpas första gången.

## Exempel

Nedan följer två exempel på hur en kassaflödesanalys kan utformas. Exempelen är inte heltäckande. Föreningen i exemplen är en mindre förening som upprättar årsredovisningen med tillämpning av Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen upprättar kostnadsslagsindelad resultaträkning.

### *Exempel 1 Kassaflödesanalys indirekt metod*

#### *Förutsättningar*

Bostadsrättsföreningens likvida medel i kassaflödesanalysen består av:	År 2	År 1
Kassa och bank enligt balansräkningen	170 766	144 416
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 000 000	500 000
Kassa och bank inklusive klientmedelskonto	1 170 766	644 416

Årets ränteintäkter uppgår till 308 kr och årets räntekostnader till 207 300 kr. Skillnaden mellan upplupna räntekostnader år ett och två är 4 945 kr.

Under året har föreningen investerat i en ny klätterställning och nya gungor till föreningens lekpark 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)** År 2

<b>Rörelsens intäkter</b>	
Årsavgifter och hyror (nettoomsättning)	4 011 198
Övriga rörelseintäkter	112 114
	<b>4 123 312</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	
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
	<b>-3 657 916</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>465 396</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>	
Ränteintäkter	308

Räntekostnader	-207 300
	<u>-206 992</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>258 404</b>

**Bostadsrättsföreningens balansräkning per den 31 december**

**TILLGÅNGAR**

*Anläggningstillgångar*

**Materiella anläggningstillgångar**

	År 2	År 1
Byggnader och mark	23 615 203	24 378 033
Inventarier, maskiner och installationer	1 216 161	569 800
	<u>24 831 364</u>	<u>24 947 833</u>

**Summa anläggningstillgångar** **24 831 364** **24 947 833**

*Omsättningstillgångar*

**Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar	33 793	11 619
Övriga fordringar	1 025 174	552 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 229	90 485
	<u>1 205 196</u>	<u>654 271</u>

**Kassa och bank** **170 766** **144 416**

**Summa omsättningstillgångar** **1 375 962** **798 687**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **26 207 326** **25 746 520**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

*Eget kapital*

**Bundet eget kapital**

Insatser	438 992	438 992
Underhållsfond	3 600 647	3 488 027
	<u>4 039 639</u>	<u>3 927 019</u>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	3 695 616	3 715 414
Årets resultat	258 404	92 822
	<u>3 954 020</u>	<u>3 808 236</u>

**Summa eget kapital** **7 993 659** **7 735 255**

*Skulder*

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån	15 241 233	14 154 905
	<u>15 241 233</u>	<u>14 154 905</u>

**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
	<b>2 972 434</b>	<b>3 856 360</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**26 207 326 25 746 520**

**Not Övriga fordringar**

**År 2 År 1**

Klientmedelskonto	1 000 000	500 000
Övriga fordringar	25 174	52 167
	<b>1 025 174</b>	<b>552 167</b>

**Not Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**År 2 År 1**

Upplupna räntekostnader	25 604	30 549
Upplupna revisionsarvoden	9 700	9 375
Upplupna driftkostnader	58 611	40 373
Förutbetalda intäkter	355 616	212 133
	<b>449 531</b>	<b>292 430</b>

*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

**-212 245**

**Avskrivning materiella anläggningstillgångar**

Årets avskrivningar -791 415

**Förändring rörelsefordringar exklusive klientmedelskonto**

Hyres- och avgiftsfordringar 22 174

Övriga fordringar exklusive klientmedelskonto -26 993

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 55 744

**50 925**

<b>Förändring rörelseskulder</b>	
Leverantörsskulder	70 785
Skatteskulder	1 021
Övriga skulder	5 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	157 101
Justering för minskning av ränteskulder (i upplupna kostnader)	4 945
	<hr/>
<b>Förändring rörelseskulder efter justering för upplupen ränta</b>	<b>238 873</b>

*Redovisa så här*

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>År 2</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	465 396
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	791 415
	<hr/>
	<b>1 256 811</b>
Erhållen ränta	308
Erlagd ränta	-212 245
	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 044 874</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning av rörelsefordringar	-50 925
Ökning av rörelseskulder	238 873
	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 232 822</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-674 946
	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-674 946</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Upptagna lån	3 278 728
Amortering av lån	-3 310 254
	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-31 526</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>526 350</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>644 416</b>
	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 170 766</b>

*Exempel 2 Kassaflödesanalys direkt metod*

*Förutsättningar*

Samma förutsättningar som i exempel 1.

*Tänk så här*

**Härledning av vissa poster i kassaflödesanalysen:**

**Förändring förutbetalda intäkter (inbetalningar från medlemmar och hyresgäster)**

Förutbetalda intäkter år 1	-212 133
Förutbetalda intäkter år 2	355 616
<b>Ökning förutbetalda intäkter</b>	<b>143 483</b>

**Förändring upplupna kostnader**

Upplupna räntekostnader	-4 945
Upplupna revisionsarvoden	325
Upplupna driftkostnader	18 238
<b>Ökning upplupna kostnader</b>	<b>13 618</b>

**Förändring rörelseskulder exklusive förutbetalda intäkter**

Leverantörsskulder	70 785
Skatteskulder	1 021
Övriga skulder	5 021
Upplupna kostnader	13 618
Justering för minskning av ränteskulder (i upplupna kostnader) kostnader vid årets ingång	4 495

**Förändring rörelseskulder exklusive förutbetalda intäkter efter justering för upplupen ränta**

**95 390**

**Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster**

Årsavgifter och hyror enligt resultaträkningen	4 011 198
Övriga rörelseintäkter	112 114
Ökning av rörelsefordringar	-50 925
Ökning av förutbetalda intäkter	143 483
	<b>4 215 870</b>

**Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen**

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 av rörelseskulder exklusive förutbetalda intäkter	95 390
	<b>-2 771 111</b>

I övrigt är härledningarna desamma som i exempel 1.



*Redovisa så här***Kassaflödesanalys****År 2****Den löpande verksamheten**

Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	4 215 870
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	-2 771 111

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor****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 lån	-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**