

Är dagens modell för avskrivning i flerbostadshus verkligen en bra modell för bostadsrättsföreningar?

Ger den verkligen en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning eller skapar den istället en missvisande bild av ekonomin?

Här nedan redogörs för hur man kan göra avskrivningen av byggnaden i bostadsrättsföreningar på ett mer konkret sätt och som även skapar ett helt nytt riskbaserat nyckeltal.

RÄTT KVALITET

RÄTT EKONOMI

RÄTT INFORMATION

Ett förslag till en ny modell för hantering av
- Avskrivningar i bostadsrättsföreningar

nyhetsbrev 4 : 2013

Här nedan presenterar vi en ny modell för hur man kan hantera avskrivningar i bostadsrättsföreningar. Syftet är att, vid studier av årsredovisningens resultaträkning, ge konsumenter en mer rättvisande bild av hur föreningens ekonomi verkligen ser ut, och kommer att utvecklas, än vad som är fallet med nuvarande redovisningsmodell.

Vi utgår här utifrån ett mer likviditetsbaserat och konsumentorienterat perspektiv och som baseras på verkliga utbetalningar i stället för på bokföringsmässiga poster. Modellen baseras dels på hur man avser att minska föreningens nuvarande banklån för olika historiska händelser samt vilken nivå på årlig avsättning till kommande underhåll av fastigheten som föreningen anser sig behöva ha för att kunna bibehålla eller förbättra fastighetens skick.

Denna modell kan även skapa ett helt nytt nyckeltal som ger både köpare och andra intressenter en bra bild av hur föreningens ekonomi kommer att utvecklas framöver.

SE MER INFORMATION PÅ NÄSTA SIDA

Vårt förslag till ny modell förbyggnadsavskrivning i bostadsrättsföreningar sammanfattas här nedan

1. Modellen bygger på att man tar fram en genomtänkt plan för årlig amortering i kronor av de skulder/banklån som föreningen har med sig från olika historiska aktiviteter.
2. Därefter fastställer föreningen en årlig avsättning i kronor för fastighetens kommande underhållsåtgärder, enligt en genomtänkt och långsiktig underhållsplan.
3. En summering av amortering (i p.1 ovan) och avsättning (i p. 2 ovan) görs i kronor. Denna summa divideras därefter med byggnadens bokförda värde (byggnadens anskaffningsvärde plus större reparations- och underhållsåtgärder) och redovisas i procent.

Ett exempel:

| | | | |
|---------------------|-------------------|--------------------------|---------------|
| Amortering: | 50 000 kr | Bokfört värde: | 10 000 000 kr |
| Avsättning: | 100 000 kr | Avskrivning: | 1,5 % |
| Avskrivning: | 150 000 kr | Årets verkliga resultat: | 0 kr |

Vilka fördelar kan man uppnå genom att tillämpa denna nya modell för avskrivning i bostadsrättsföreningar?

1. Att redovisa avskrivningen enligt denna modell bidrar till att ge läsaren av resultaträkningen en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi. Detta sker genom att modellen baseras på de verkliga pengar som föreningen ska ut med under året.
2. Genom att lyfta fram både amortering av befintliga skulder + avsättning till kommande underhåll i kr/kvm. Så skapas ett bra underlag för ett helt nytt och riskbaserat ekonomiskt nyckeltal. Sätter man detta nyckeltal sen i relation till föreningens nuvarande skuldsättning och fastighetens skick. Får man en ganska tydlig bild av hur föreningen bedriver sin ekonomiska planering.
3. Detta nya nyckeltal uttryckt i kr/kvm bidrar även till att ge styrelse, medlemmar och köpare samt övriga intressenter som banker, mäklare med flera en bra bild av risken för att en förening ska drabbas av kraftigt höjda årsavgifter inom kort.