

A photograph of a vase containing several magnolia branches with white and pink flowers and buds. The vase is light-colored with a mottled texture. The background is a light-colored wooden wall.

# A O B

ALLT OM BOSTADSRÄTT

Nr 4- 2013

STOCKHOLM BYGGER

**Norra  
Djurgårdsstaden**

## • NY MODELL FÖR • ÅRSREDOVISNINGEN

Efter dubbla vattenskador:

# NU STÄMMER HAN FÖRENINGEN

Medlemmar vann tvist om rökkanal till öppen spis

# Ny modell för

Text: OSMO VATANEN  
ILL: MOSTPHOTOS

**G**ör om bostadsrättsföreningens årsredovisning så att den kan tolkas enkelt och tillförlitligt av bostadsköpare, medlemmar och andra som inte är så kunniga i bokföring.

Dagens utformning gör att man riskerar att få en sned och felaktig bild av föreningens ekonomi, säger ekonomikonsulten **Peter Palm** på företaget Fastitia i Västerås.

Bostadsrättsköpare och intressenter kanske baserar sitt beslut på en uppfattning som har för lite med verkligheten att göra.

Det är inte nog med att redovisningens uppställning kan kännas obegriplig för icke bokföringskunniga.

Årsredovisningen kan också vara olika upplagd hos olika föreningar.

## Kan undvikas

Men fällorna går att undvika genom att basera årssiffrorna på faktiska kostnader och inkomster, och göra en klar redovisning av framtida utgifter och reella värden och tillgångar, menar Peter Palm.

Forskning vid till exempel Borås högskola visar att majoriteten av alla bostadsköpare tar del av årsredovisningen och läser den så gott de kan, inte minst för att se om föreningen har ekonomiska problem och avgiften är på väg att höjas.



Många mäklare säger emellertid att ett stort antal köpare nöjer sig med mäklarens – som ibland inte heller förstår årsredovisningen fullt ut - försäkran om att ekonomin är bra och inte vare sig förstår eller försöker dyka djupare ner i siffrorna.

-Vi tenderar att endast vilja se på detaljfrågor och inte se hur helheten fungerar, säger Peter Palm.

Kärnan är god förvaltning och medveten-

heten om att det är konsumenten som är huvudpersonen.

Därför måste man vinnlägga sig om kvalitet så att konsumenten inte blir vilseledd.

Idag har en bostadsrättsförening samma regelverk som aktiebolag, men de har helt motsatta funktioner.

Årsredovisningen i ett företag – som fungerar i en helt annan verklighet än en förening - har till uppgift att tala om hur

# årsredovisning



mycket skatt man ska betala.

- Bostadsrättsföreningen betalar ingen skatt för sin verksamhet. Den vänder sig bara till konsumenten och därför ska årsredovisningen vara anpassad till detta, anser Peter Palm.

## Verkliga värden

Årsredovisningen ska således vara baserad på verkliga utbetalningar, inkomster

och värden. Det innebär att man enkelt ska kunna se hur mycket föreningen vill amortera av föreningens lån och hur stora de verkliga avsättningarna för underhåll och förbättring anses behöva vara.

Uppgifter om hur mycket föreningen faktiskt avsatt för underhåll är svåra att hitta, om man inte vet var man ska leta.

Man avsätter till exempel schablonmässigt 0,3 % till underhållsfonden, men fonden kanske inte rymmer mer än en liten del av

den ”avsatta” summan. Det handlar i själva verket om en ren bokföringspost.

Samma sak gäller till exempel husets verkliga värde, inte det bokföringsmässiga värdet, som ju inte har med marknadsvärdet att göra.

Man avskriver i regel också ett par procent av husets värde varje år, trots att det inte behövs, även här eftersom föreningen inte behöver betala skatt för sin verksamhet.

Det reella värdet, det vill säga den verkliga tillgången, kan ligga mycket högre än det bokföringen säger.

Skulder sätts inte heller i relation till fastighetens skick.

Det är först en långsiktig underhållsplan och besiktningens protokoll som ger en rättvisande bild.

## Nya förslag

Hur ska man då göra? Peter Palm tar helt sonika bort den yttre fonden och den årliga tvåprocentiga avskrivningen av fastighetens värde – ingendera behövs och är dessutom missvisande.

Därefter gör man även följande:

1. Man skapar en amorteringsplan för föreningens lån.

▷ 2. Man fastställer en avsättning för underhåll och förbättringar baserat på verkliga behov och önskningar som redovisas tillsammans med de verkliga tillgångarna!

3. Den sammanlagda summan av amorteringar och underhållsavsättning divideras med byggnadens bokföringsvärde – det vill säga anskaffningsvärdet – plus summan för tidigare stora reparationer och förbättringar.

Den erhållna summan är den verkliga avskrivningsprocenten.

### Nyckeltal

Delar man dessutom summan av amorteringar och avsättning med byggnadens yta, får man ett nyckeltal som kan jämföras med

byggnadens ålder och skulderna.

Då ser man snabbt i vilket skick ekonomin är och vilka eventuella risker föreningen löper.

-Man kan ha en lathund för att se hur hög risken är, säger Peter Palm.

Byggnadens marknadsvärde redovisas som en tillgång tillsammans med eget nettokapital.

Tomträttsavgäld är en summa som redovisas separat, men man borde redovisa hur mycket den kommer att kosta när avtalet löper ut.

Det står i lagen hur man ska räkna ut det.

### Aktiv ekonomistyrning

Fastitias system ökar föreningens ansvar



Peter Palm, Fastitia

att styra ekonomin aktivt, ha en verksamhetsplan som ständigt revideras, sikta in sig på amortering av skulderna och ha en flerårig budget.

Det vedertagna systemet med årsrapport och årsredovisning har dock djupa rötter, och kanske en lösning kan vara en tvådelad modell, där den nya läggs till den gamla. När den nya väl har etablerats, är merkostnaden troligen försumbar.

Modellen innebär inte bara en "öppen bok" för t.ex. bostadsrättsköpare och nya medlemmar, utan också en värdefull press på och bra stöd för styrelsen för att gå igenom ekonomin och verksamheten.

Det kan innebära att föreningen behöver hjälp, men många föreningar har tyvärr inte ens råd att köpa in tjänster av en konsult som går igenom ekonomin på djupet.

- Det borde finnas en tjänst som heter auktoriserad styrelserådgivare! menar Peter Palm.

Ett sätt att hugga av den gordiska knuten är att slå ihop mycket små föreningar. Peter Palm menar att en bostadsrättsförening inte bör bestå av mindre än 40 – 50 lägenheter. ■



Att läsa och förstå en årsredovisning borde vara lättare än idag, menar konsulten Peter Palm och föreslår flera sätt att förenkla och förbättra siffrorna för köpare, bostadsrättshavare m.fl.

## Goda råd till styrelser och bostadsrättshavare

Fastitia är ett av flera företag som erbjuder analys och värdering av bostadsrättsföreningar åt bland annat låneinstitut och banker, föreningar, mäklare och kunder.

Företaget erbjuder bland annat tjänsten *boanalys* - en utvärdering av en förenings stadgar, årsredovisning, budget, omvärldsfaktorer som kan påverka föreningens ekonomi, analys av ekonomiska risker i verksamheten och en värdebedömning.

Fastitia gör också förstudier av hyreshus som planeras bli ombildade till bostadsrätt.

*Förstudie ombildning* berättar snabbt om en ombildning är rimlig, om ekonomin är bra och om den är värd att genomföra.

Bostadsrättskunder kan på samma hemside gå igenom en tilltänkt förenings ekonomi för att se hur den utvecklas. Andra punkter som ingår är finansiering – vad kostar lägenheten per månad, en söktjänst för att hitta erbjudanden, kontraktsskrivande och reovering.

Föreningen kan förbättra sin ekonomi och verksamhet genom att använda sig av Fastitias *underhållsplan*, *föreningsanalys*, *styrelserådgivning* och *årsredovisningsanalys*.

Många föreningar har lyckats sänka sina utgifter och avgifter rejält med de här tjänsterna.

Ett annat företag är **Värderingsdata AB** som köpte upp Boreda AB förra året.

Ambitionen är att samla information,

främst årsrapporter, från landets samtliga bostadsrättsföreningar och analysera deras värde och ekonomi. Bolaget vänder sig till mäklare, banker, låneinstitut och andra professionella aktörer.

Analysverktyget *Insikt* bedömer om en förening riskerar att höja sin årsavgift och tittar på underhållskostnader, hyresintäkter med mera.

Tjänsten *Brf Fakta* jämför föreningar med ungefär samma bakgrund och *Brf Signal* värderar konkursrisken åt banker.

**Borättupplysning Skåne** riktar sig i stället i hög grad till privatpersoner – bostadsrättskunder - och erbjuder konkreta råd om lägenhetsköp, men också rådgivning till styrelser, bland annat under rubriken styrelsetips.