

# STYRELSE HANDBOKEN

**AoB**  
ALLT OM BOSTADSRÄTT

2015 • 50 kr

ARTIKEL SÄNKTE  
HEL STYRELSE!

AVSKRIVNINGAR PÅ VÄG BORT?  
...HÄR ÄR MANNEN BAKOM FÖRSLAGEN

DAGS ATT BÖRJA RÄDDA  
OMBYGGDA BADRUM !

Hovrättsdom: Föreningen svarar alltid för genomgående kanaler





BoFakta  
Media & Förlag  
Box 49  
182 11 Danderyd

Tel:  
073-8932633

e-post  
bofakta@bofakta.se

hemsida  
www.bofakta.se

Ansvarig utgivare  
och chefredaktör  
L-O KJERSTADIUS

I redaktionen  
OSMO VATANEN  
LENA SJÖHOLM

Övriga skribenter  
INGRID ERSMAN  
ANDERS NILSSON  
SARA SJÖSTRÖM

Foto  
LENA DAHLSTRÖM  
ERIK MÅRTENSSON  
m.fl

#### Annonser

LOTTA SUNNERT  
072 - 85 41 386

GUNILLA  
SUNDSTEDT  
073-8932633

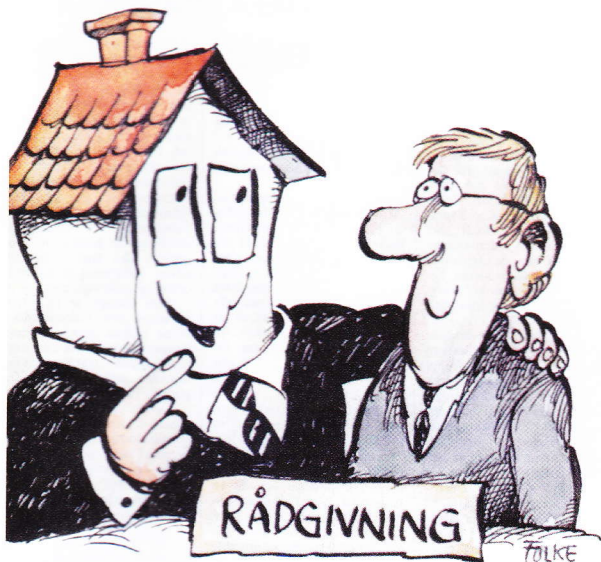
Omslagsbild  
MOSTPHOTOS

Tryck & Prepress  
Printall  
Tallinn, EST

Eftertryck av  
text och bilder  
förbjuden.  
Tidningen ansvarar  
ej för icke beställt  
insänt material.

© BoFakta  
Media & Förlag  
2015

# BÄTTRE BOSTADSRÄTT



Enligt ett gemensamt förslag från de stora bostadsrättsorganisationerna och FAR (föreningen för auktoriserade revisorer), bör redovisningsreglerna för bostadsrättsföreningar förenklas och förbättras.

I en debattartikel i somras presenterade man förslagen, som innebär att dagens system med avskrivningar och fonderingar tas bort, samtidigt

som de ersätts med ett regelbundet sparande baserat på fastighetens skick, dvs i regel efter en underhållsplan som tas fram i varje enskilt fall.

Förslagen ska ses som en följd av den debatt om avskrivningsregler som förts under en längre tid, där slutsatsen blev att det inte spelar någon roll att siffrorna visar minus, så länge likviditeten i föreningen är god. Men det finns en hel del nackdelar med detta, inte minst när bostadsrätter ska säljas och köpas.

Hur förklarar man t.ex. på ett vettigt sätt hur det ligger till för den som ska köpa, eller för den delen sälja, en bostadsrätt i en förening med ett gigantiskt underskott? Det är självfallet inte ett bra utgångsläge för en oerfaren konsument.

Men äras den som äras bör, säger vi. För faktum är att det var ekonomen och konsulten Peter Palm i Västerås, som först presenterade förslagen i en artikel i vår tidskrift, Allt om Bostadsrätt nr 4-2013.

Enligt uppgift reagerade många - bland annat en av de organisationer som nu lanserar precis samma förslag - starkt negativt på artikeln.

Men tankarna fick stöd på annat håll, till exempel från den välkända juristen Ingrid Ugglå, som med självklar briljans och erfarenhet ställde frågan till FAR: Vad betyder egentligen ordet kostnad?

För enligt lagen ska en bostadsrättsförening täcka sina "kostnader", och för den sakens skull ta in erforderliga medel för det från sina medlemmar.

Men är avskrivning en sådan kostnad som lagen avser? Eller avsättning till yttre och inre fond? Experterna rådde genast sina medlemsföreningar att ändra lydelsen i stadgarna från "kostnader" till "utgifter". Och vips, så var en del av problematiken löst!

Men ännu bättre är förstås de nya förslagen som framförts till regeringen. Och om de går igenom, vilket vi hoppas, gratulerar vi självfallet mannen som först presenterade dem. Och så berömmar vi faktiskt oss själva också, för att vi var framsynta nog att våga presentera dem först av alla.

L-O Kjerstadius  
chefredaktör



## Rätt kontaktperson - rätt adress

Går den här tidskriften till rätt adress? Vi distribuerar ett exemplar till Er förening utan kostnad och lägger själva in en kontaktperson i styrelsen där det saknas egen brevlåda eller där föreningen har adress till en förvaltare. Vi uppdaterar efter Bolagsverkets officiella föreningsregister. Vill Ni att tidningen ska gå till någon särskild kontaktperson eller adress är vi tacksamma om Ni meddelar oss. Maila, ring eller skriv så ändrar vi uppgiften omgående!





*Peter Palm, ekonom och fastighetskonsult i Västerås, var den som först föreslog enklare bokföringsregler för bostadsrättsföreningar, i en artikel i Allt om Bostadsrätt 4-2013.*



”Dags att slopa avskrivningarna”

# HÄR ÄR MANNEN BAKOM FÖRSLAGEN

Text: OSMO VATANEN Foto: MARIT MÄÄKELÄ

**E**n lösning är på väg i frågan om hur bostadsrättsföreningar ska redovisa inkomster och utgifter. Flera inflytelserika organisationer kräver att regeringen ändrar lagstiftningen för att göra redovisningen enklare, tydligare och konsumentvänligare. Förslagen har sina rötter i idéer som konsulten Peter Palm på Fastitia AB har fört fram i flera år - men ingen har lyssnat.



av föreningens ekonomi (se exempel) enligt modellen krona in och krona ut. Då kan alla berörda på kort tid begripa hur det är ställt. Det är som att följa en bäcks vindlingar och se vart vattnet tar vägen.

Det går snabbt att få fram riskfaktorer och nyckeltal om en förenings lånesits och om medlemsavgifterna är orimligt höga. Om detta läggs samman med en realistisk underhållsplan

knutet till ett regelrätt sparande, kan man koppla en

”helnelson” på föreningens framtid.

Det är ett närmast epigrammatiskt sätt att presentera ekonomin än vad som är brukligt idag.

## Stark reaktion

Den första reaktionen på Peter Palms idéer, som Allt om Bostadsrätt först presenterade, var närmast helig ilska.

Palm rubbade cirklarna för förvaltare, revisorer och bostadsrättsorganisationer, som ville leva i orubbat bo.

Men nu är det annat ljud i skällan.

De fyra inflytelserika organisationerna Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen och SBC har, tillsammans med FAR (branschorganisation för revisorer), lämnat en skrivelse till

## Konsumenten främst

I sitt arbete med bostadsrättsföreningar förstod Peter Palm tidigt att årsredovisningarna är onödigt komplicerade och ofta obegripliga för både medlemmar, styrelser, mäklare och konsumenter.

Föreningarna betalar ingen skatt för själva verksamheten, och behöver därför i själva verket inte göra några avskrivningar i boksluten.

Företag gör avskrivningar för att registrera värdeminskning av sin lösa och fasta egendom, så att beskattningen blir korrekt.

Avskrivningstvånget har, som bekant, också lett fram till rena absurditeterna.

Debatten om rak eller progressiv avskrivning och modell K 1 eller K2, skulle aldrig ha behövt föras, om Peter Palms tankar fått gehör eller erkännande.

Dessutom gör bostadsrättsföreningar avsättningar till yttre, och ibland också inre, fond, men eftersom det handlar om en ren bokföringsmässig operation utan anknytning till verkliga pengar, finns det kanske inga medel i fonden den dag en större reovering krävs. Den ”välfyllda” fonden är bara en förskönande lasyr.

Till förtret för många styrelser som inte förstått hur bokföringen är upplagd.

## Kan tas bort

Läget innebär att hela den stormiga diskussionen om rak (linjär) eller progressiv avskrivning har varit befängd och onödig. Avskrivningen behövs helt enkelt inte.

Peter Palm förspråkar en enkel uppställning



▷ regeringen med förslag om ändrad lagstiftning.

Enligt förslaget bör avskrivningar och fondavsättningar ersättas med ett sparande, baserat på fastighetens förutsättningar (dvs i regel en underhållsplan).

Vidare föreslås att olika nyckeltal förs in i årsredovisningen, t.ex. årsavgiftens storlek per kvadratmeter boyta, lån per kvadratmeter och räntekänslighet, dvs föreningens förmåga att möta en framtida räntehöjning.

Konceptet speglar Peter Palms idéer närmast helt och hållet.

## Nyckeltal

Förslagen går ut på att skapa "ett antal nyckeltal och annan information som gör det enklare att förstå föreningens ekonomi".

Resultaträkningen ska ge ett mått på hur stora avgifter som medlemmarna behöver betala. Avskrivningar och fondavsättningar ersätts med ett "obligatoriskt sparande".

Förslagsställarna vill med andra ord också se ett system med krona in och krona ut. Och som experterna säger:

-Det förefaller finnas behov av att stärka konsumentskyddet genom ökad transparens (tydlighet, genomskinlighet).

Gör det begripligt, och när det är begripligt skyddas konsumenten!

## Föregångare

Det är precis vad Peter Palm gjort i årtal i sitt arbete med föreningar.

Hans analyser har visat att en förening kan spara så mycket att avgifterna inte bara kan hållas nere, utan även sänkas.

Han drar slutsatsen att avgiften bör ligga någonstans kring 600-800 kr kvadratmetern, vilket leder till en bra värdeutveckling.

Ligger en förening under 600 kr blir lägenheterna värdefullare, men föreningen riskerar att betala höga reparationskostnader i framtiden, om man inte avsatt tillräckligt med kapital

för underhållet. Om avgiften ligger mellan 700-800 kr, kan det bero på att man låtit förvaltningen rulla på utan kontroll, och vid 800 kr eller mer kan man med fog befara att föreningen styrs hårt av en förvaltare som inte alltid har medlemmarnas ekonomiska intressen för ögonen, summerar Peter Palm.

*"Enligt förslaget bör avskrivningar och fonderingar ersättas med ett sparande baserat på fastighetens förutsättningar, dvs efter en underhållsplan"*

## Underhållsplan

Han erbjuder i sitt bolag Fastitia en omfattande förvaltningstjänst, där första steget är att skapa en underhållsplan på tjugo år.

Planen gör det möjligt att styra avgifternas storlek och bestämma hur mycket som ska avsättas.

Peter Palms redovisningsmodell har heller ingen underhållsfond, utan den ersätts av ett sparande som kompletteras med en amorteringsplan för banklånen. In- liksom utbetalningar noteras under en likalydande rubrik.

Föreningen kan sen gå vidare med en årsavgiftsanalys.

Alla inkomster och utgifter går igenom varefter man skapar förbättringsförslag.

Det tredje steget är en föreningsanalys som är matnyttigt för styrelsen, medlemmarna, köpare och banken.

I den sammanfattas föreningens utveckling i framtiden, inklusive dess strategi, vision och mål.

Vill man plöja på djupet kan man gå vidare med en stor och grundlig verksamhetsanalys med ett åttiotal punkter att gå igenom, men man kan också börja med Fastitias snabba *Boanalys* som snabbt visar vilka risker föreningen eventuellt är utsatt för.

## Andra modeller

Och även här har Palms idéer slagit rot hos andra.

SBC har t.ex. lagt fram motsvarande tankar i den så kallade *Boindikatorn* med tyngdpunkten i en analys av föreningens fastighet, förvaltning och boendemiljö.

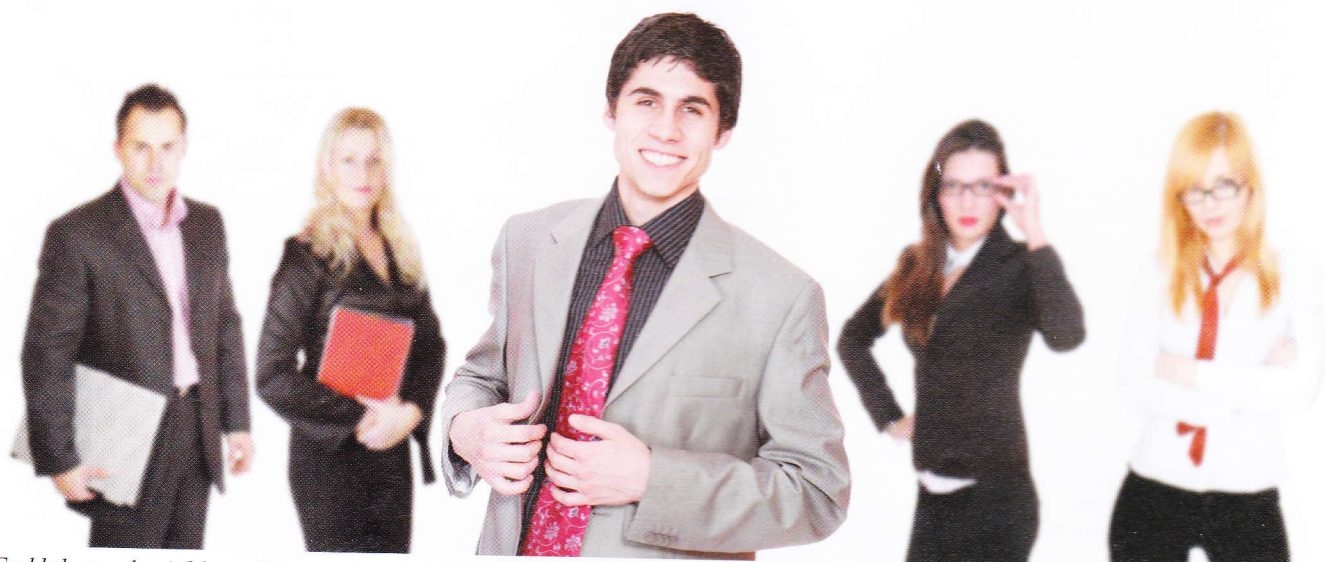
SBC gör bland annat djupintervjuer med styrelsen, ställer krav på en underhållsplan, som går att genomföra och följa, och granskar föreningen in på sömmarna.

SBC ställer sen vissa krav för att kunna ge föreningen stämpeln "SBC godkänd", även om "stämpeln inte är ett betyg på den ekonomiska situationen i föreningen, utan kompletterar årsredovisningen och är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde, en effektivare förvaltning och ökad boendenytt".

Och även om föreningen har blivit "godkänd" av SBC eller "certifierad" av HSB bör en vaksam styrelse inte slå sig till ro och bara anta att allt är frid och fröjd.

Det gäller att arbeta vidare med en egen modell och mål för verksamheten.

- Analys och kontroller ska inte bara göras en gång, utan regelbundet, poängterar Peter Palm.



*En klok styrelse jobbar efter eget huvud och med en egen modell, framtagen i samverkan med medlemmarna, för såväl fastighetens som alla boendes bästa.*



## Exempel på resultaträkning enligt Fastitias modell

Som synes är avskrivningar och avsättningar till yttre/inre fond borta. Resultatet är antingen positivt eller negativt - i faktiska siffror som är lätta att förstå för alla. Vinnare på förslaget är konsumenten, både den som redan bor i en förening och den som är på väg att köpa en bostadsrätt. Förslagen är så bra att de verkligen förtjänar att genomföras och inte sopas under mattan av olika skäl (reds anm).

<b>ÅRETS INBETALNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<i>Redovisnings- och värderingsprinciper</i>	1		
<b>INBETALNINGAR</b>			
Årsavgifter från medlemmar	2	+ 1 000 000	+ 1 000 000
Hysesinbetalningar	3	+ 250 000	+ 250 000
Övriga inbetalningar	4	0	0
<b>SUMMA ÅRETS INBETALNINGAR</b>		<b>+ 1 250 000</b>	<b>+ 1 250 000</b>
<b>ÅRETS UTBETALNINGAR</b>			
<i>Redovisnings- och värderingsprinciper</i>	1		
<b>UTBETALNINGAR FÖR DRIFT</b>			
Värme, el, vatten och avlopp samt sophantering	5	- 350 000	- 350 000
Löpande underhåll och mindre reparationer	6	- 25 000	- 25 000
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	7	- 25 000	- 25 000
Tomträttsavgäld	8	- 75 000	- 75 000
Försäkringar	9	- 15 000	- 15 000
Styrelsearvoden	10	- 15 000	- 15 000
Externa förvaltningstjänster, enligt avtal	11	- 75 000	- 75 000
Övrigt drift	12	- 50 000	- 50 000
Revisor	13	- 10 000	- 10 000
Övrigt	14	- 25 000	- 25 000
<b>ÅRETS UTBETALNINGAR FÖR DRIFT</b>		<b>- 665 000</b>	<b>- 665 000</b>
<b>UTBETALNINGAR FÖR KAPITAL</b>			
Ränteintäkter	16	+ 10 000	+ 10 000
Räntekostnader	17	- 270 000	- 270 000
Årets amorteringar	18	- 100 000	- 100 000
<b>ÅRETS UTBETALNINGAR FÖR KAPITAL</b>		<b>- 460 000</b>	<b>- 460 000</b>
<b>SUMMA ÅRETS UTBETALNINGAR</b>		<b>- 1 125 000</b>	<b>- 1 125 000</b>
<b>= KONSTATERAT RESULTAT</b>	19	<b>+ 125 000</b>	<b>+ 125 000</b>

### Kommentar

Årets resultat blir här dimensionerat så att det ska räcka till att amortera 100 000 kr på lånen enligt amorteringsplan och spara till kommande underhåll med 100 000 kr enligt underhållsplan samt att det i detta fall även ger ett överskott på 25 000 kr som stärker kassan.