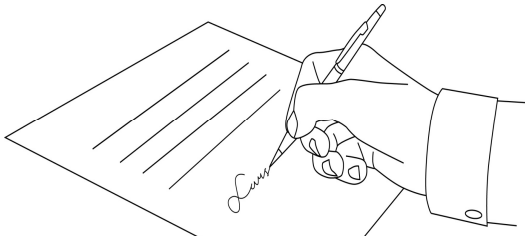
FASTITIA
TJÄNSTER FÖR VÄRDESKAPANDE

KBrf - EN IDÉSKRIFT

Med några förslag till kvalitetsförbättrande åtgärder inom redovisning i bostadsrättsföreningar. I syfte att få en bättre överskådlighet (ökad konsumentorientering) och för en mer rättvisande ekonomisk bild.

- **KBrf** en skräddarsydd avskrivningsmodell för brf (med en mix av K2 och K3)
- **Bilaga 1:** Noter till resultat och balansräkning (redovisnings- och värderingsprinciper)
- **Bilaga 2:** Ett förslag till standardiserad modell för resultaträkning, enligt KBrf
- **Bilaga 3:** Ett förslag till standardiserad modell för resultaträkning, enligt K2
- **Bilaga 4:** Ett förslag till standardiserad modell för resultaträkning, enligt K3
- **Bilaga 5.1-5.2:** Ett förslag till helt ny struktur för resultat- och balansräkning i brf



FASTITIA
TJÄNSTER FÖR VÄRDESKAPANDE

K2+K3/2=K_{Brf}

En skräddarsydd modell för avskrivning i bostadsrättsföreningar

Man ska nu från och med årsredovisningen för 2014 tillämpa avskrivningar enligt reglerna i antingen K2 eller K3. Båda dessa modeller har dock sina för- respektive nackdelar när det gäller just bostadsrättsföreningar.

För att anpassa avskrivningar till en bostadsrättsförenings verklighet, så har jag här tagit fram en justerad modell som bygger på att man tar bort de båda modellernas nackdelar och sammanför de båda modellernas fördelar. Här nedan presenteras ett förslag till anpassning av regelverket för avskrivningar i bostadsrättsföreningar kallad **K_{Brf}**.

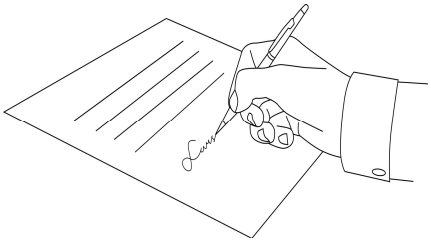
När det gäller K2
Föreningen tar bort kravet på fond för yttre underhåll från stadgarna. Alla större underhållsåtgärder och investeringar ska finansieras via egna likvida medel och/eller med nya banklån och ska hanteras via balansräkningen, och inte via resultaträkningen, på annat sätt än via högre utgiftsräntor samt högre avskrivning i kronor.

Föreningens egna medel för sparande till kommande underhåll och investeringar redovisas nu under kontona för kassa/bank och eventuellt finansiella anläggningstillgångar.

Till detta ska det även redovisas en plan eller strategi för dessa åtgärders totala finansiering och den bör skrivas in i stadgarna alt under redovisningsprinciper i årsredovisningen och/eller i förvaltningsberättelsen.

När det gäller K3
Här tas komponentavskrivningen bort och ersätts med en linjär avskrivning på ca 1 % på byggnadens andel av anskaffnings eller taxeringsvärdet plus större reparations- och underhålls-åtgärder (som t ex överstiger X kr/kvm) samt kostnaden för ny- till- och ombyggnationer.

Se en beskrivning av avskrivningsmodellen KBrf på nästa sida!



FASTITIA
TJÄNSTER FÖR VÄRDESKAPANDE

Om avskrivningsmodellen KBrf

Byggnadens andel av anskaffningsvärdet (alt. taxeringsvärdet vid låga anskaffningsvärden) plus större periodiska underhållsåtgärder tillsammans med ny- till- och ombyggnationer ska skrivas av linjärt med ca 1 % per år.

Avskrivningen ska baseras på byggnadens andel av anskaffningsvärdet plus större underhållsåtgärder (byte av hela byggnadsdelar som t ex byte av VA-stammar, byte av takbeklädnad, byte av fasadputs och liknande) tillsammans med kostnader för ny- till- och ombyggnationer, läggs till byggnadens andel av anskaffningsvärdet, vilket sen löpande ökar underlaget för avskrivning.

Reparations- och underhållsåtgärder av mindre karaktär eller som enbart avser ett byte av en mindre del av en byggnadsdel samt t ex målning av fönster kostnadsförs i resultaträkningen.

Vid åtgärder av mindre karaktär som kan uppstå i samband med en större underhållsåtgärd och/eller kan medföra samverkansfördelar som t ex reparation av fasad och fönster i samband med ett utbyte av takbeläggning. Då öppnar man ett särskilt projektkonto för denna åtgärd. Där ingår även kostnader för de mindre åtgärder som direkt eller indirekt kan kopplas till den större åtgärden och som med samverkansfördelar kan och bör åtgärdas i samband med detta.

Den totala kostnaden för en åtgärd läggs sedan till byggnadens andel av anskaffningsvärdet och ökar på så sätt underlaget för avskrivningen på föreningens byggnad.

För att sen inte riskera att få en obalans i föreningens ekonomistyrning, så bör beloppen för amortering, enligt en amorteringsplan och sparande till kommande underhållsåtgärder (utifrån en tydlig finansieringsstrategi) finansieras fullt ut via årsavgifterna (likviditetsbudgeten) med ett belopp som inte bör understiga nivån för en avskrivning på ca 1 %, i kronor.

2014-12-30

Fastitia
www.fastitia.se
E-post: info@fastitia.se

Se även bilagorna 1-5 nedan!

Mer info på: www.fastitia.se/nyheter

En avslutande kommentar!

Om det nu ska vara så att bostadsrättsföreningar i BRL inte kan få en redovisningsmodell som är särskilt anpassad för deras unika situation, utan måste tillämpa de redovisningsregler som är skapade för de vinstmaximerande och skattepliktiga aktiebolagen?

Då skapas ett incitament till att ta fram en helt ny boendeform. Det skulle till exempel kunna vara en ***bostadsrättssamfällighet.*** Den bygger i huvudsak på BRL, men förvaltningen ges en mer framträdande beskrivning och redovisningen baseras här utifrån de boendes ekonomiska verklighet och deras intressenters behov av relevant och tydlig information för att kunna göra en bra genomlysning av verksamheten.

Bilaga 1: Noter till resultat och balansräkning

Not 1: Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen ska som regel upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1.

Föreningen har dock valt att frångå regelverket med K2 eller K3. Då man anser att dessa båda modeller inte ger den överskådlighet (konsumentorientering) som krävs eller ger en rättvisande ekonomisk bild av föreningens verksamhet. Föreningen har istället valt att tillämpa en modell för avskrivningar och finansiering av fastighetens underhåll som benämns KBrf (se mer nedan).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar (byggnader) redovisas till sitt anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningen ska baseras på byggnadens andel av anskaffningsvärdet plus större underhållsåtgärder (byte av hela byggnadsdelar som t ex byte av VA-stammar, byte av takbeklädnad, byte av fasadputs och liknande) tillsammans med kostnader för ny- till- och ombyggnationer. Dessa ska läggas till byggnadens andel av anskaffningsvärdet, vilket sen löpande ökar underlaget för avskrivning. Finansieringen av dessa större åtgärder ska ske via balansräkningen (tillgångar och/eller nya skulder). Kontot underhållsfond (under eget kapital) ska avslutas och saldot återläggs i sin helhet till resultatdispositionen.

Mindre reparations- och underhållsåtgärder som enbart avser ett byte av en mindre del av en byggnadsdel kostnadsförs i resultaträkningen.

Inventarier kostnadsförs i resultaträkningen och skrivs av direkt vid inköpet.

Är det uppenbart att värdet på en byggnad, markanläggning eller mark på balansdagen betydligt understiger det redovisade värdet, ska föreningen göra en uppskattning av den enskilda tillgångens återstående värde i företaget och skriva ned tillgången till detta värde.

Linjär avskrivningsmetod används. Tillämpade avskrivningstider

Byggnader: Skrivs av med lägst 0,75 %

Säkerställande av medel för amortering och underhåll av fastigheten

Medel för amortering på föreningens banklån samt finansiering av fastighetens kommande underhållsåtgärder (se BRL 7 kap § 4 och 9 kap 5 § p. 5 och 7) ska bygga på en genomtänkt amorteringsplan respektive underhålls- och finansieringsplan och ingå i styrelsens förslag till likviditetsbudget. Beräkningsmodellen ska tydligt framgå av stadgarna. Summan av dessa båda belopp bör endast i undantagsfall understiga summan av avskrivningar i kronor, enligt procentsatsen ovan.

Noter

Då det sker det tydliga svängningar i resultaträkningens poster från året innan, ska anledningen tydligt förklaras i en not. I balansräkningens noter ska det framgå hur mycket föreningen avser att amortera på sina banklån, enligt plan, samt modell för värdering av fastigheten.

Bilaga 2: Förslag till resultaträkning, enligt KBrf

Här redovisas föreningens resultat i två poster. ***Årets resultat 1*** *ska ej understiga nivån för de kostnader föreningen har i form av amortering enligt en seriös amorteringsplan och sparande till kommande underhåll, enligt en aktuell underhållsplan. Därefter kommer avskrivningar och det bokförda resultatet efter avskrivningar redovisas sedan under* ***Årets resultat 2****.*

+ FÖRENINGENS INTÄKTER	**Not**	**2014**
Redovisnings- och värderingsprinciper	1	
Årsavgifter (Här ingår amortering och sparande till underhåll med 100 000 kr, se avskrivning)	2	+ 650 000
Hyresintäkter	3	+ 50 000
SUMMA INTÄKTER		**+ 700 000**

- FÖRENINGENS KOSTNADER	**Not**	**2014**
Redovisnings- och värderingsprinciper	1	
DRIFTKOSTNADER		
Fastighetens drift	4	- 250 000
Löpande underhåll och mindre reparationer	5	- 15 000
Försäkringar	6	- 10 000
Externa förvaltnings- och konsulttjänster	7	- 70 000
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt	8	- 10 000
Styrelsearvoden & personalkostnader	9	- 10 000
Övrigt	10	- 20 000
Revisor	11	- 10 000
SUMMA DRIFTKOSTNADER		**- 395 000**
KAPITALKOSTNADER		
Ränteintäkter: 0,5 %	13	+ 1 000
Räntekostnader: 3,0 %	13	- 176 000
SUMMA KAPITALKOSTNADER		**- 175 000**
ÅRETS RESULTAT 1: Före avskrivningar	15	**+ 130 000**
Verkligt resultat: Detta belopp ska täcka budgeterade utgifter för amortering och sparande till kommande underhållsåtgärder (se under årsavgifter ovan).		
AVSKRIVNING		
Årets avskrivningar: Avskrivning sker linjärt med ca 1 %	17	- 100 000
SUMMA AVSKRIVNINGAR		**- 100 000**
ÅRETS RESULTAT 2: Efter avskrivningar	18	**+ 30 000**
Bokföringsmässigt resultat:		

Bilaga 3: Förslag till standard för resultaträkning, enligt K2

*Här redovisas föreningens resultat i två poster. Under **Årets resultat 1**så ingår i kapitalkostnaderna en linjär avskrivning med 1 %. Den ska ej understiga nivån för de kostnader föreningen har i form av amortering enligt en seriös amorteringsplan och sparande till kommande underhåll, enligt en aktuell underhållsplan. Resultat efter större reparationer och underhållsåtgärder visas i **Årets resultat 2**.*

+ FÖRENINGENS INTÄKTER	**Not**	**2014**
Redovisnings- och värderingsprinciper	1	
Årsavgifter (Här ingår amortering och sparande till underhåll med 100 000 kr, se avskrivning)	2	+ 650 000
Hyresintäkter	3	+ 50 000
SUMMA INTÄKTER		**+ 700 000**

- FÖRENINGENS KOSTNADER	**Not**	**2014**
Redovisnings- och värderingsprinciper	1	
DRIFTKOSTNADER		
Fastighetens drift	4	- 250 000
Löpande underhåll och mindre reparationer	5	- 15 000
Försäkringar	6	- 10 000
Externa förvaltnings- och konsulttjänster	7	- 70 000
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt	8	- 10 000
Styrelsearvoden & personalkostnader	9	- 10 000
Övrigt	10	- 20 000
Revisor	11	- 10 000
SUMMA DRIFTKOSTNADER		**- 395 000**
KAPITALKOSTNADER		
Ränteintäkter: 0,5 %	13	+ 1 000
Räntekostnader: 3,0 %	13	- 176 000
Avskrivning: 1 % (Se även under Årsavgifter ovan)	14	- 100 000
SUMMA KAPITALKOSTNAD		**- 275 000**
= ÅRETS RESULTAT 1:	15	**+ 30 000**

Årets resultat1: Visar resultatet före större reparationer och underhåll

PERIODISKT UNDERHÅLL OCH STÖRRE REPARATIONER		
Periodiskt underhåll (byte av hel byggnadsdel)	16	- 280 000
Större reparationer (byte av del av byggnadsdel)	17	- 50 000
SUMMA: REPARATIONER OCH UNDERHÅLL		**- 330 000**
= ÅRETS RESULTAT 2:	18	**- 300 000**

Årets resultat 2: Visar resultatet efter större reparationer och underhållsåtgärder som inte uppkommer varje år. Finansieringen sker via balansräkningens likvida tillgångar och/eller av nya banklån.
För att minska stora underskott återförs detta belopp från kontot underhållsfond till resultatdispositionen

Bilaga 4: Förslag till standard för resultaträkning, enligt K3

*Här redovisas föreningens resultat i två poster. Under **Årets resultat 1**redovisas föreningens verkliga resultat och överskottet ska täcka föreningens amortering och sparande till kommande underhåll. Därefter redovisas avskrivningen med ca 1,75 %, enligt en komponentavskrivning. I **Årets resultat 2** redovisas föreningens bokföringsmässiga resultat efter avskrivning.*

+ FÖRENINGENS INTÄKTER	**Not**	**2014**
Redovisnings- och värderingsprinciper	1	
Årsavgifter (här ingår amortering och sparande till underhåll med 100 000 kr, som i K2 ovan)	2	+ 650 000
Hyresintäkter	3	+ 50 000
SUMMA INTÄKTER		**+ 700 000**

- FÖRENINGENS KOSTNADER	**Not**	**2014**
Redovisnings- och värderingsprinciper	1	
DRIFTKOSTNADER		
Fastighetens drift	4	- 250 000
Löpande underhåll och mindre reparationer	5	- 15 000
Försäkringar	6	- 10 000
Externa förvaltnings- och konsulttjänster	7	- 70 000
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt	8	- 10 000
Styrelsearvoden & personalkostnader	9	- 10 000
Övrigt	10	- 20 000
Revisor	11	- 10 000
SUMMA DRIFTKOSTNADER		**- 395 000**
KAPITALKOSTNADER		
Ränteintäkter: 0,5 %	12	+ 1 000
Räntekostnader: 3,0 %	13	- 176 000
SUMMA KAPITALKOSTNADER		**- 175 000**
= ÅRETS RESULTAT 1: Före avskrivning	14	**+ 130 000**
Årets resultat1: Avser föreningens resultat före avskrivningar Detta resultatöverskott ska inte understiga nivån för amortering och sparande till kommande underhåll (se under årsavgifter ovan).		
ÅRETS AVSKRIVNING	15	- 175 000
Avskrivning enligt K3 blir ofta högre än i K2 ofta med en nivå på ca 1,5 - 2,0 %		
= ÅRETS RESULTAT 2: Efter avskrivning	16	**- 45 000**
Årets resultat 2: Avser föreningens resultat efter avskrivning		

FASTITIA
TJÄNSTER FÖR VÄRDESKAPANDE

Bilaga 5.1: Ett förslag till helt ny struktur för resultaträkning i brf

I bilaga 5.1 och 5.2 här nedan, så presenteras ett förslag på en helt ny och mer konsumentorienterad struktur för resultat- och balansräkningen i bostadsrättsföreningar, utan avskrivningar.

+ ÅRETS INBETALNINGAR	**Not**	**2014**
Redovisnings- och värderingsprinciper	1	
Årsavgifter (Här ingår amortering och sparande till underhåll med 100 000 kr, se under Kapital)	2	+ 650 000
Hyresinbetalningar	3	+ 50 000
SUMMA: INBETALNINGAR		**+ 700 000**

- ÅRETS UTBETALNINGAR	**Not**	**2014**
Redovisnings- och värderingsprinciper	1	
DRIFT		
Fastighetens drift	4	- 250 000
Löpande underhåll och mindre reparationer	5	- 15 000
Försäkringar	6	- 10 000
Externa förvaltnings- och konsulttjänster	7	- 70 000
Kommunal fastighetsavgift & fastighetsskatt	8	- 10 000
Styrelsearvoden & personalkostnader	9	- 10 000
Övrigt	10	- 20 000
Revisor	11	- 10 000
SUMMA: UTBETALNINGAR FÖR DRIFT		**- 395 000**
KAPITAL		
Ränteinbetalningar: 0,5 %	12	+ 1 000
Ränteutbetalningar: 3,0 %	12	- 176 000
Amortering: (Baseras på en genomtänkt amorteringsplan)	13	- 50 000
* Sparande till underhåll: (Baseras på en genomtänkt underhålls-och finansieringsplan)	14	- 50 000
SUMMA: UTBETALNINGAR FÖR KAPITAL		**- 295 000**
SUMMA: UTBETALNINGAR		**- 690 000**
= ÅRETS RESULTAT	15	**+ 10 000**

Årets resultat: Visar resultatet exklusive större reparationer och underhåll som i denna modell helt ska finansieras via balansräkningens likvida tillgångar och/eller av nya banklån.. Summan av amortering och sparande till kommande underhåll bör endast i undantagsfall få understiga 1 % av byggnadens andel av taxeringsvärdet. Är det så att föreningen gör ett underskott så minskar sparandet till framtida underhåll med motsvarande belopp. *** Man kan även lyfta ut sparandet till underhåll ur denna modell, men då måste årets resultat redovisa uppgå till minst detta belopp dvs bli minst + 50 000 kr.**

FASTITIA
TJÄNSTER FÖR VÄRDESKAPANDE

Bilaga 5.2: Ett förslag till helt ny struktur för balansräkningen i brf

Här redovisas föreningens eget kapital i en enkel och tydlig uppställning. Modellen skulle även kunna kallas Finansiell ställning om den inte kan anses uppfylla kraven för en balansräkning? Här redovisas föreningens tillgångar minus skulder och visar nettotillgångar/belåningsutrymme.

	Not
Redovisnings- och värderingsprinciper	1

FÖRENINGENS TILLGÅNGAR	**+**	**+**

TILLGÅNGAR	**Not**	**2014-12-31**	**2013-12-31**
Fastighetens värde + (marknadsvärde hyresrätt alt. taxvärdet * 1,33)	16	+ 20 500 000	+ 20 000 000
Kapitaltillgångar +	17	+ 600 000	+ 550 000
Övriga tillgångar +	18	0	0
SUMMA: TILLGÅNGAR		**+ 21 100 000**	**+ 20 550 000**

FÖRENINGENS SKULDER	**-**	**-**

SKULDER	**Not**	**2014-12-31**	**2013-12-31**
Banklån -	19	- 9 850 000	- 9 900 000
Övriga skulder -	20	0	0
SUMMA: SKULDER		**- 9 850 000**	**- 9 900 000**

FÖRENINGENS FINANSIELLA STÄLLNING	**=**	**=**

FINANSIELL STÄLLNING	**Not**	**2014-12-31**	**2013-12-31**
Föreningens eget kapital (tillgångar) i kronor	21	+ 11 250 000	+ 10 650 000
Föreningens eget kapital (tillgångar) i procent	21	53 %	52 %
Föreningens skuldsättningsgrad i procent	22	47 %	48 %