

Stockholm 2014-05-14

Information angående avskrivningar och ekonomisk kalkyl

Hej,

Du har tecknat ett upplåtelseavtal för en lägenhet i Brf Gläntan i Ursvik. Vi vänder oss till dig med anledning av den senaste tidens debatt angående progressiv respektive linjär avskrivning för bostadsrättsföreningar. Den 28 april förtydligade Bokföringsnämnden att progressiv avskrivningsmetod inte är en tillämplig avskrivningsmetod framöver. Det är alltså linjär avskrivning som gäller. Härmed vill vi ge dig som köpare Riksbyggens syn och ställningstagande i frågan (se text "Avskrivningsprinciper" nedan).

För att reda ut eventuella frågetecken som dyker upp har vi sammanställt ett antal frågor och svar. De berättar om de förändringar som kommer att ske framöver.

I samband med att Ni nu undertecknat ett upplåtelseavtal med tillhörande ekonomisk plan, som baseras utifrån progressiv avskrivning, vill vi informera om vad den kommande ekonomiska informationen från styrelsen, kommer att medföra.

Er insats och månadsavgift är densamma som redovisat i nuvarande ekonomisk plan. Resultatet i föreningen kommer att bli negativt till följd av avskrivningsmetoden men påverkar ej föreningens betalningsförmåga. Kassaflödet kommer ej att påverkas av den nya avskrivningsmetoden. Avsättningar till underhållsfonder kommer fortsatt ske löpande efter ekonomisk plan.

/ Lena Sjöstedt, säljare Brf Gläntan

KONTAKTUPPGIFTER



Lena Sjöstedt,
säljare Brf Gläntan
Tel: 08-553 635 95
Mail:
lena.sjostedt@riksbyggen.se

Frågor & svar

1. AVSKRIVNINGSMETOD

a. Vad innebär linjär avskrivning?

Svar: Linjär avskrivning innebär att fastigheten skrivs av med lika stora summor varje år. Progressiv avskrivning betyder att avskrivningarna initialt är låga och ökar över tiden.

b. Varför är inte progressiv avskrivning längre tillämplig?

Svar: Bokföringsnämnden fattade den 28 april ett klarläggande beslut om att progressiv avskrivning inte längre är en lämplig avskrivningsmetod. Från och med 2014 måste således bostadsrättsföreningar tillämpa linjär avskrivning. Bokföringsnämnden anser att linjär avskrivning bättre motsvarar den faktiska värdeminskningen som gäller fastigheter.

2. PÅVERKAN PÅ MÅNADSAVGIFTEN

a. Kan linjär avskrivning leda till att avgifterna i framtiden kommer att höjas väsentligt även om de inte höjs nu?

Svar: I en ny bostadsrättsförening medför linjär avskrivning ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet, ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften. Årsavgiftens storlek bestäms dock av styrelsen för varje räkenskapsår. En bostadsrättsförening bedrivs inte i vinstsyfte utan efter självkostnadsprincipen. Det innebär att kassaflödet är styrande för föreningens ekonomi, långsiktiga agerande och dagliga skötsel. Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet såsom ränta, amortering, skatter, driftskostnader men inte minst avsättning till underhållsfond.

b. Hur säkerställs kostnaden för kommande underhållsarbeten?

Svar: Föreningen upprättar en plan för framtida underhållsbehov samt avsätter medel som motsvarar förväntade underhållsarbeten. I kombination med amortering av föreningens lån skapas ytterligare utrymme för att finansiera kommande underhållsåtgärder.

KONTAKTUPPGIFTER

Lena Sjöstedt, säljare Brf Gläntan

Tel: 08-553 635 95

Mail: lena.sjostedt@riksbyggen.se