

ABCD

KPMG AB

14 maj 2012

Antal sidor: 1

Bostadsrättsföreningen

Brinckan-Lehusen

Ekonomiskt utfall

Kommentarer

ABCD

Innehåll

1.Inledning	1
2.Sammanfattning	1
3.Resultatet i en bostadsrättsförening	1
3.1.Redovisat resultat, tolkning	1
4.Likviditet	2
5.Budget inför år 2012 i BL	3

1. Inledning

Jag har i egenskap av ansvarig revisor för Bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen (BL) ombetts kommentera det ekonomiska utfallet av verksamheten i föreningen från det att föreningen övertog förvaltningen av nuvarande fastigheter till och med utgången av år 2011, det första räkenskapsår då föreningen förvaltat fastigheten hela året.

2. Sammanfattning

- Föreningen har en god ställning. Eget kapital är högt i förhållande till föreningens tillgångar.
- Verksamheten är relativt nystartad med endast ett helt räkenskapsår i full förvaltning av fastigheterna. En nystartad förvaltning innebär att nivån på föreningens avgifter ännu inte fullt ut kunnat etableras på en långsiktigt hållbar nivå.
- Vid övertagandet av fastigheterna hade konstaterats ett eftersatt underhåll, vilket planeras genomföras under de närmast kommande åren. För ändamålet finns en underhållsfond avsatt i balansräkningen. Så som vanligt är har vissa tillkommande, definierade behov tillkommit. Under dessa inledande år kan en anhopning av underhåll vilket redovisas som kostnader finnas, överstigande en långsiktig uthållig nivå. En viss osäkerhet finns avseende detta.
- Två på varandra följande räkenskapsår har nu avslutats med förluster i verksamheten. För år 2012 har styrelsen budgeterat för fortsatt förlust.
- Det bör av styrelsen noteras att det långsiktigt inte är möjligt att driva föreningen med redovisad förlust utan att förmögenheten successivt konsumeras och föreningens ekonomi därmed skulle utarmas.
- Det är viktigt att i detta sammanhang beakta att en bostadsrättsförening, till skillnad mot ett kommersiellt fastighetsförvaltande företag, inte kan inkludera värdeökning som kompensation för långsiktigt redovisade förluster i förvaltningen. Det beror i sin tur på att en bostadsrättsförening inte kan tillgodogöra sig värdeökning på annat sätt än genom ökad upplåning med ty tillkommande räntekostnader för föreningen.
- För en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling bör föreningen årligen redovisa ett positivt resultat lika stort som avsättningen till underhållsfonden.

3. Resultatet i en bostadsrättsförening

3.1. Redovisat resultat, tolkning

Det redovisade resultatet framgår av resultaträkningen för varje räkenskapsår. Ett positivt resultat visar att de resurser som tillförts föreningen (och är hänförliga till året, det vill säga exklusive förekommande förskott vid årsskifte etc.) genom medlemmarnas avgifter, hyresgästers hyror, ränteintäkter och övriga intäkter till fullo kunnat täcka kostnaderna för förvaltningen och driften av

fastigheterna. Ett negativt resultat utvisar det omvända, nämligen att resursförbrukningen i föreningen överstigit vad som tillförts.

Bokföringsnämnden är en statlig myndighet som har att utfärda bestämmelser för redovisningen i bland annat bostadsrättsföreningar. Sedan ett antal år gäller avseende avsättning till fond för yttre underhåll att sådan avsättning ska göras enbart genom reducering av fritt eget kapital (debet) och överföring till fonden (kredit) som utgör en del av bundet eget kapital i föreningen. Regeln är svårförståelig därför att existensen av fond för yttre underhåll syftar till att över tiden fördela belastningen på föreningen av sådana åtgärder som ska utföras med längre mellanrum. Bokföringsnämnden har vid upprättandet av denna bestämmelse också helt bortsett ifrån att ingenting hindrar en bostadsrättsförening att redovisa negativt fritt eget kapital i hur stor utsträckning som helst. Att reducera ett redan negativt fritt eget kapital ytterligare för att med samma belopp öka bundet eget kapital skapar inget värde och innebär i realiteten ingen avsättning för framtida behov. Man kunde jämföra det med att övertrassera ett tomt bankkonto genom att föra över pengar därifrån till ett annat bankkonto. Det fungerar i en bokföring men det skapas inget egentligt avsatt värde som fonderas. Bokföringsnämndens bestämmelse är mycket olycklig och medverkar direkt till att den av lagstiftaren avsedda konsolideringen genom avsättning till fond för yttre underhåll reellt helt kan undvikas utan att något formellt fel begåtts. Detta förhållande måste beaktas när resultatet i en bostadsrättsförening analyseras och tolkas.

I en bostadsrättsförening finns inte tillgång till några andra medel än de medel som tillförs genom antingen resultatet eller genom avyttring av egendom. Om värdet av avyttrad egendom eller överlikviditet utnyttjas för bestridande av utgifter för förvaltning och drift av fastigheterna motsvarar det en situation där ett hushåll konsumerar sitt sparkapital. Ett kommersiellt fastighetsföretag kan i vissa fall kompensera sig för en sådan situation genom att periodiskt realisera värdetillväxt i sitt fastighetsbestånd. Denna möjlighet saknas för en bostadsrättsförening, vars verksamhet inte innefattar avyttring av fastigheterna annat än vid likvidation och upphörande av verksamheten.

Ett resultat i en bostadsrättsförening måste således över tiden vara positivt minst med det belopp varmed den årliga avsättningen sker till fond för yttre underhåll. I annat fall, antaget att nivån på avsättningen inte är för stor (vilket enligt min bedömning skulle tillhöra undantagen i realiteten, det är däremot mycket vanligt att avsatta fondmedel inte är tillräckliga när väl framtida åtgärder sätts in), urholkas föreningens långsiktiga ställning genom för svaga resultat.

4. Likviditet

Ett vanligt misstag är att sammanblanda likviditet och resultat. Likviditet kan tillföras genom avyttring av tillgångar, exempelvis upplåtelse av hyresrätter till nya bostadsrätter, genom upptagande av lån eller genom skapande av positiva resultat i verksamheten. Likviditet åtgår till utbetalningar för drift och förvaltning i verksamheten, för investeringar eller för amortering av lån. En utbetalning behöver således inte utgöra en kostnad och en inbetalning behöver inte utgöra in-täkt i föreningen.

I budgeteringen inför en kommande period bör således två olika budgetar upprättas. För det första en resultatbudget, vilken ska utvisa i vilken mån den planerade verksamheten förväntas innebära att intäkterna från medlemmar och hyresgäster räcker till för att täcka de kostnader som finns i verksamheten. För det andra en likviditetsbudget som är avsedd att utvisa vilka likvida medel som finns tillgängliga för betalningar under budgetperioden. Det är av stor vikt att förståelse finns för skillnaden i dessa avseenden, för att den ekonomiska styrningen ska vara relevant och effektiv.

Det är ofta pedagogiskt svårt att redovisa för medlemmarna i en bostadsrättsförening hur sambandet mellan resultat, likviditet och ekonomisk ställning ser ut. Det krävs dock att detta står helt klart i styrelsen för att planeringen och förvaltningen ska kunna ske på det sätt som krävs.

5. Budget inför år 2012 i BL

Som närvarande på årsmötet i BL tog jag del av styrelsens budget inför år 2012. Budgeten utvisade en förlust. Det framfördes av mig i mitt anförande avseende revisionen att förlust långsiktigt inte är hållbart utan att det resulterar i framtida, avsevärda kostnadsökningar innebärande också en förskjutning av kostnader för nutida verksamhet att betalas av framtida medlemmar.

Om man antar att budgeterade åtgärder för reparationer och underhåll, som ska kostnadsredovisas, under 2012 återspeglar en nivå som är varaktig över flera år och att detta också gäller övriga poster i den budgeterade resultaträkningen är det min uppfattning som att föreningens resultat måste förstärkas för att vara hållbart över tiden. I annat fall ackumuleras stora belopp som förluster, vilka i framtiden måste täckas genom ökad upplåning. Framtida medlemmar får då betala för kostnader som uppkommit vid tidigare tillfällen och väsentliga kostnadsökningar kan uppkomma med åtföljande negativ inverkan på lägenheternas värde.

Stockholm som ovan

KPMG AB

Per Gustafsson
Auktoriserad revisor