



Avskrivningspolicy för brf Juvenalen 4 Solna

Avskrivningspolicy för bostadsrättsföreningen Juvenalen 4 i Solna. Org, nr 769614–0917.

Policyn antagen vid föreningsstämma den 2014-11-26.

Bakgrund Grundläggande för redovisning i en bostadsrättsförening är att den skall ge en rättvisande bild av bland annat hur byggnadskapitalet förbrukas över tid. Det är av naturliga skäl svårt att ha en säker bild av om vad som händer med fastigheters föråldring och förslitning över en längre tidsrymd. En allt större andel komponenter behöver bytas över tid för att hålla byggnader i ett kvalitativt gott och produktivt skick. Samtidigt stiger markvärdena i våra storstäder vilket gör att fastighetens reella värde ökar vad avser markandelen. Viktigt är emellertid att avsätta kapital för att underhålla fastigheten och därigenom ha en realistisk avskrivningsplan.

En rimlig utgångspunkt är att bostadsrättshavarna inte vill att värdet på deras andel urholkas på grund av att byggnaderna missköts av styrelsen. Det bör därför vara lämpligt att ha ett regelverk som skapar rättvisa mellan olika generationer av bostadsrättshavare när det gäller att betala kostnader för den resursförbrukning som uppstår vid olika tidpunkter.

Komponentavskrivning (K3), dvs avskrivning av teknisk utrustning och de olika delarna av fastigheten, är ett sätt att hantera frågan om avskrivning. Det innebär att en väl genomarbetad och levande underhållsplan skall finnas och som används som styrmedel av fastighetens underhåll och avsättningar samt att planen regelbundet ses över av utomstående för att ge en rättvisande bild av framtida behov. De utbytta komponenterna skrivs därefter av under sina respektive nyttjandeperioder.

Bostadsrättsföreningen Juvenalen 4 i Solna

Brf Juvenalen 4 bildades 2006 och inflyttning skedde i slutet av 2006 i de två husen på Råsundavägen 90 och 94. Den ekonomiska planen som registrerades i Bolagsverket var utformad kring den då vedertagna progressiva avskrivningsmodellen. Emellertid kom Bokföringsnämnden under 2014 med ett utlåtande där man klargjorde att progressiv avskrivning inte var tillåtet i bostadsrättsföreningar.

Den ekonomiska planen som registrerades hos Bolagsverket behöver dock inte ändras men den verkliga avskrivningspolicyn för den enskilda föreningen måste uppfylla gällande regelverk.

Föreningen genomförde 2013 en kraftig extra avskrivning utöver plan och för att få en realistisk bild av kapitalbehovet för att bibehålla fastighetens status genomförde styrelsen

sommaren 2014 en utomstående revision av byggnader och mark som lagts till grund för en långsiktig underhållsplan. Planen löper över en tid om 50 år och skall revideras och uppdateras regelbundet allteftersom underhållsarbete genomförs. Det är av yttersta vikt att regelbundna revisioner genomförs av underhållsplanen av utomstående, oberoende professionella aktörer så att föreningen alltid har en gällande underhållsplan som minst sträcker sig 25 år i framtiden. En kommande styrelse skall med andra ord säkerställa underhållsplanens giltighet minst vart 5 år.

Det är av största vikt att det tydligt framgår hur stora avsättningar som skall göras för att klara att minst bibehålla kvalitet och standard i fastigheten. Det är styrelsens ansvar att säkerställa att månadsavgifterna säkerställer att ekonomiska resurser finns för dessa framtida kostnader och att de avspeglas i de årliga avskrivningarna.

Man skall dock vara medveten om att teknisk utveckling kommer att göra att nya lösningar både kan förbättra kvalitet och vara kostnadseffektivare än dagens lösningar. Det är av den anledningen som underhållsplanen alltid måste hållas uppdaterad.

I en professionell underhållsplan skall det framgå hur stora avsättningar som bör göras över den tidsrymd som planen täcker. Emellertid kan vissa stora kostnader för ex.vis stamreovering/utbyte och större fasadrenovering komma med längre tidsdräkter än vad planen täcker. Av den anledningen kan det vara på sin plats att styrelsen bedömer att en viss extra avsättning/avskrivning skall göras.

Beslut.

Det åligger styrelsen att ha en av utomstående professionella framtagen underhållsplan, som ligger till grund för styrelsens bedömning av kapitalavsättning och budgetar. Underhållsplanen skall alltid täcka minst en tidsrymd om 30 år och den beräknade snittunderhållskostnaden för den perioden skall ligga till grund för årlig avskrivning. Det är olämpligt att styrelsen budgeterar för underskott efter avskrivning utan en budget i balans på sista raden är rekommendabel ifall inte särskilda omständigheter föreligger. Kommande styrelser bör heller inte återföra kostnader för enskilda åtgärder av periodiskt underhåll som understiger 50000. Dessa bör tas i sin helhet i resultaträkningen. På så vis erhålls en ytterligare buffert för framtida större kostnadskrävande underhållsarbeten.