STORHOLMEN
förvaltning

Sammanställning Borättkväll 2021-02-18
Thomas Lindman

Årsredovisning K2
Avskrivning på byggnad görs enl schablon över 100-120 år, vilket inte speglar verklig livslängd och gör att avsättningen/sparandet inför kommande underhåll blir för lågt. Alla investeringar i underhållsåtgärder måste kostnadsföras direkt i resultatet vilket ger en ojämn resultatkurva över åren. Värdehöjande investeringar såsom t.ex. tilläggsisolering och 3-glasfönster skall aktiveras som tillgång och skrivas av under livslängden.

Årsredovisning K3
Byggnaden delas upp i ett tiotal komponenter (fasad, tak, VA-system, undercentral värme mm) som skrivs av efter verklig livslängd på 20-80 år beroende på komponent. Det ger då ett mycket mer rättvisande resultat sett till vilken nivå man ska sätta på årsavgiften för att klara av avsättningen/sparandet för framtida underhåll. Om resultaträkningen i detta fall landar på ett nollresultat efter avskrivningar så vet man att det ligger rätt.

Det är egentligen inte resultatet som styr föreningens investeringsbeslut. Det beslutet grundas på ett faktiskt underhållsbehov och hur detta behov skall finansieras. En förening kan förbruka hela sitt bundna egna insatskapital med årliga förlustresultat utan att utsättas för tvångslikvidation som ett aktiebolag kan utsättas för.

Nyckeltal
soliditet beror i mångt och mycket på hur finansieringen av förvärvet har gått till och därmed olika för varje förening och därmed svårt att jämföra mellan föreningar.

Värme och el ska utryckas i kWh ej kr och ören och jämföras med riksgenomsnittet för samma byggnadstyp genom att ta nyckeltal från Repab-publikationen.
VA ska utryckas i m3 och jämföras med riksgenomsnittet som finns uttryckt i Repab.

Viktigaste nyckeltalet som knappt ej finns med i ÅR idag är avsättningen för det framtida underhållet eller sparandet satt i relation till en 50-årig UH-plan. Detta nyckeltal tas fram genom att ta intäkterna och reducera med samtliga kostnader inkl räntor (ej avskrivningar). Då får man ett belopp som delas med antalet kvm. Detta tal skall jämföras med det genomsnittliga årliga beloppet för underhållsåtgärder under de kommande 50 åren och även det delas med föreningens kvm. Då ser man om man ligger rätt.

Noterna
Ej så detaljerade, det blir kostsammare att revidera, bättre med en bilaga resutstrapport med samtliga intäkts- och kostnadskontroll som kan visas upp för medlemmarna inför stämman,