

Kommentar kring pågående diskussioner gällande bostadsrättsföreningars ekonomi

Det pågår en del diskussioner (i huvudsak en utredning från regeringen) kring bostadsrättsföreningar och deras ekonomi, eftersom vi har fått frågor från medlemmar tänkte vi kommentera hur de olika förslagen påverkar vår förening.

Regeringens utredning <http://www.regeringen.se/rattsdokument/statens-offentliga-utredningar/2017/04/sou-201731/>

Kommentar från Brf:erna <http://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/artiklar/bostadsratterna-kommenterar-bostadsrattsutredningen>

Kommentar från HSB <https://www.hsb.se/stockholm/om-hsb/nyheter/hsb-nyhet/?newsid=377044>

Det som föreslås kan delas in i tre huvudkategorier:

1. Regler för att stödja köpare av nyproducerade lägenheter från byggbolag
2. Förändrade redovisningsregler för bostadsrättsföreningar
3. Förtydligat regelverk kring hur beslut om ombyggnad av lägenheter ska se ut

Vår förening berörs enbart av kategori 2 och 3.

2. Förändrade redovisningsregler för bostadsrättsföreningar

Förändringarna består av två delar:

- a) Krav på olika nyckeltal och en kassaflödesanalys i årsredovisningen.

Syfte: Öka möjligheten för medlemmar och köpare av lägenheter att jämföra olika föreningars ekonomi och framtida risk/möjlighet för höjning respektive sänkning av avgiften.

Påverkan på vår förening: Vi redovisar redan i dag de flesta nyckeltal som diskuteras och vi har redan en kassaflödesanalys i vår årsredovisning. Dessutom har vi en stark och stabil ekonomi i föreningen som tål att jämföras.

- b) Ändring av redovisningsreglerna till komponentavskrivning

Syfte: Avskrivningar i redovisningen ska visa hur föreningens tillgångar förbrukas. I dagsläget antas allt i föreningen (utom marken) förbrukas på 100 år. Det stämmer dåligt med verkligheten där kanske grund och väggar håller längre än 100 år medan fläktar och andra installationer bara håller 20-30 år. Med komponentavskrivning (en byggnads olika delar skrivs av var för sig med olika avskrivningstider) skulle redovisningen bättre spegla verkligheten vilket underlättar för banker och köpare av lägenheter att utvärdera en förenings ekonomi.

Påverkan på vår förening: Precis som alla andra föreningar med nyproducerade byggnader skulle vår förening redovisa en lägre vinst, eller till och med en liten förlust under de kommande åren. Det är viktigt att notera två saker, (1) vår förening har en "förmögenhet" (Eget kapital) som gör att vi enkelt tål dessa förluster i redovisningen och (2) avskrivningar är

inte pengar som ska betalas ut så förändrade avskrivningsregler innebär inte att föreningen behöver höja avgifterna.

3. Förtydligat regelverk kring hur beslut om ombyggnad av lägenheter ska se ut

Under de senaste åren har det kommit en del domstolsutslag där medlemmar fått rätt att göra ingrepp i t ex bärande väggar. Enskilda medlemmar kan därmed riskera hela byggnadens säkerhet utan att övriga medlemmar eller styrelsen kan påverka detta. Det är förstås inte hållbart och det är välkommet med förtydliganden. I sammanfattning föreslår utredningen att den som vill göra tillståndskrävande ingrepp i bostadsrätten ska vara den som ska bevisa att förändringarna inte innebär skada för föreningen.

Stockholm den 4:e maj 2017

Styrelsen