

# Ekonomisk Analys för Brf Gunnar

## Bakgrund

Som fastighetsägare har Brf Gunnar ett stort ansvar. Föreningens styrelse ska ta hand om sin fastighet med föreningens bästa i åtanke. En stor del i detta arbete är att ta fram en planering för det underhåll som fastigheten behöver, något som ofta omnämns i bostadsrättsföreningars stadgar. En underhållsplan visar på vilka behov som föreligger samt ger uppskattade tidsramar och kostnader. Styrelsen behöver sedan arbeta med frågorna kring hur föreningens ekonomi påverkas och hur styrelsen med framförhållning kan förbereda föreningen på framtida utgifter.

## Uppdraget

En stor del av MBF:s verksamhet består i att ge ekonomisk rådgivning till bostadsrättsföreningar. Ekonomisk rådgivning förekommer ofta som en viktig del i förberedelserna inför ett investeringsbeslut. Föreningen har genom att upprätta en underhållsplan identifierat framtida behov av åtgärder på sin fastighet. Åtgärderna kan vara av olika beskaffenhet. MBF har anlåtats för att ta fram en prognos över hur åtgärderna påverkar föreningens ekonomi samt visa på hur föreningen kan förbereda sig inför utgifterna. För att på bästa sätt förmedla denna rådgivning krävs även en sammanfattning av de redovisningsprinciper som styr MBF:s upprättande av föreningens årsredovisning och revisorernas granskning av föreningen.

## Tillkommande utgifter

MBF använder två olika regelverk för upprättande av årsredovisningar, K2 och K3. I båda regelverken finns "tillkommande utgifter" på befintlig anläggning som ett begrepp. Begreppet får ses som ett samlingsbegrepp för reparationer, underhåll och investeringar på befintliga anläggningar. Flertalet stora utgifter återkommer med årliga intervall. K2 och K3 hanterar dessa utgifter på olika sätt men med samma syfte, att fördela kostnaderna över tid. Det är inte meningen att de som bor i föreningen just det året då utgiften kommer ska stå för hela kostnaden, utan det är att föredra att kostnaden fördelas jämnt över tid. Detta kan ske genom avskrivning eller fondavsättning. Brf Gunnar tillämpar K3 regelverket men det gjorde ni inte när er underhållsplan upprättades, vilket påverkar hur stor avsättning till underhållsfonden som rekommendera

## Aktivera – avskrivning

En utgift som aktiveras fördelas över flera år genom att kostnaden delas upp över den tid som beräknas passera innan utgiften kommer igen. Ett enkelt exempel är en värmepump som beräknas ha en livslängd på 20 år. Kostnaden fördelas då (bokföringsmässigt) över 20 år med 1/20 per år. Detta är alltså ett sätt att fördela kostnaden framåt över tid i form av avskrivningskostnad.

### **Underhållsfond – avsättning**

En utgift som föreningen vet kommer framöver kan hanteras genom att föreningens underhållsfond byggs upp inför detta. Här fördelas den beräknade kommande kostnaden genom årlig avsättning till fond för yttre underhåll. Avsättningen innebär en bokföringsmässig kostnad som belastar varje år. På så sätt fördelas kostnaden över tid inför utgiften i form av avsättning till fond för yttre underhåll. Det är viktigt att komma ihåg att ordet fond inte innebär några pengar flyttas eller sätts av likvidmässigt.

### **Avskrivning – K3**

Brf Gunnar upprättar årsredovisning enligt K3 regelverket. I K3 delas fastigheten upp i komponenter som skrivs av utifrån komponentens beräknade livslängd. Olika komponenter skrivs av på olika lång tid och underhållsfonden nyttjas för de underhållskostnader som görs för att komponenten ska klara sin livslängd. Avskrivningskostnaden per år blir högre i K3, men kostnaden för avsättning till underhållsfond blir mindre.

I praktiken är K3 ett regelverk där föreningar som har tillkommande utgifter på byggnadstillbehör kan aktivera dem som tillgång. En anledning till att välja K3 kan vara att föreningen saknar en tillräckligt uppbyggd fond för yttre underhåll. Redovisningsmässigt skapas då en komponent som sedan skrivs av över den beräknade livslängden. Finns komponenten sedan tidigare och inte är fullt avskriven, utranteras den icke avskrivna tillgången (komponenten) och den nya tillkommande utgiften aktiveras som en tillgång.

K3. Respektive i byggnaden ingående komponent skrivs av enligt beräknad livslängd. Fonden används här bara för att hantera kostnader som löpande underhåller respektive komponent och säkerställer att den klarar sin livslängd. Behovet av fondavsättningar i K3 blir betydligt mindre. Däremot så är årliga avskrivningskostnaden högre. Miljöboden som tillkommer hanteras på samma sätt som i K2.

### **Ekonomisk Rådgivning inför investeringar**

Många föreningar har, ofta som en följd av förändrade regler kring avskrivning med annuitet, frångått det redovisade resultatet som styrmedel för att bestämma nivån på årsavgifterna. Istället så använder man ett kassaflödesmått för att säkerställa att medel finns för att betala föreningens utgifter och för att kunna genomföra reparationer och underhållsåtgärder.

I det fall kassaflödet inte är styrmodell utgår rådgivningen från de effekter som investeringen har på den legala redovisningen och rekommendationen kring avgiftshöjning baseras på den. Hänsyn måste också tas till om underhållsfonden skall belastas eller inte. Ovanstående gäller oavsett vilket regelverk som föreningens använder.

I det fall föreningen använder kassaflöde som styrmodell påverkas rådgivningen minimalt om amorteringen på investeringslånet harmoniserar med avskrivningstiden, vilket är att rekommendera. I rådgivningen ingår både effekter på den legala redovisningen samt på hur kassaflödet påverkas på kort och lång sikt.

## **Analys**

Föreningen tillämpar idag regelverket K3. Föreningen har under de närmsta 10 åren tillkommande kostnader för underhåll av fastigheten motsvarande 43,5 Mkr. Fond för yttre underhåll uppgår idag till 2,1 Mkr.

Den klart största åtgärden är stamreoveringen och som kommer att aktiveras för att skrivas av under dess bedömda livslängd, 50 år. I er underhållsplan finns ett par underhållsåtgärder som kan aktiveras, t.ex. fasadrenovering. Resterande underhållsåtgärder i er underhållsplan tas mot underhållsfonden genom era årliga avsättningar.

Utöver hanteringen av kostnaderna behöver vi säkerställa att föreningen kan finansiera planerade åtgärder. Föreningen har idag en kassa på 7,6 Mkr och ett kassaflöde som är positivt. Föreningen bör kunna finansiera åtgärderna genom att ta upp ett nytt lån om 30 miljoner. Föreningen amorterar idag 938 800 kr per år. Antaget att det nya lånet amorteras i samma takt som komponenten skrivs av, dvs. 50 år, blir amorteringen av det nya lånet 752 300 kr/år. I prognosen har jag även antagit att ni upplåter lägenheter med bostadsrätt. De två lägenheter som är till försäljning i skrivande stund samt att det även fortsättningsvis upplåts lägenheter vars kassatillskott används till extra amorteringar.

Föreningen får ökade kostnader i form av avskrivningar på de nya aktiverade åtgärderna. Föreningens kassaflöde klarar av drift, räntor och amorteringar och säkerställer på så sätt även finansieringen när det är dags att byta ut komponenten nästa gång. Föreningens fondavsättning kan reduceras från dagens nivåer, som är baserade på K2 regelverket. I prognosen så motsvarar avsättningen (500 000 kr) ca 46 kr/kvm.

Årsavgifterna för bostadsrätterna i föreningen är den intäkt som styrelsen slutligen kan anpassa för att säkerställa föreningens ekonomi. Utifrån de antaganden som görs och det identifierade underhållsbehovet skulle föreningens årsavgifter behöva höjas under de närmaste åren för att täcka ert kassaflöde under perioden.

## **Sammanfattning**

Beräkningarna i detta dokument utgår ifrån en komponentindelad fastighet och aktivering av kommande utgifter. Föreningen har idag en god likviditet och kan delvis använda sin kassa för kommande utgifter. För att klara av finansieringen av stamreoveringen behövs ett lån tas på 30 Mkr. Lånet medför räntekostnader och amorteringar som påverkar föreningens likviditet. Föreningens underhållsfond används för att underhålla föreningens komponenter under dess livslängd och avsättning sker med 500 tkr/år. I dagsläget ser det ut som att föreningen behöver justera årsavgifterna med 5 % 2017, 4 % årligen mellan 2018-2020 samt 1 % årligen mellan 2021-2026.

Antaganden Årlig uppräknings av driftskostnader: 2 % Ingen uppräknings av hyresintäkter. Nytt lån tas under 2017 på 30 Mkr, ränta 2 % och amorteringstakt satt till beräknad avskrivningskostnad, 752 300 kr/år. Befintliga lån beräknas med oförändrad ränta och amortering. Upplåtelser av två lägenheter under 2017 som stärker kassan med 3 Mkr. Ytterligare upplåtelser av lägenheter framöver som används för att amortera föreningens lån. Reducerad avsättning till underhållsfonden framöver till

500 tkr/år. Er underhållsplan är inte uppdaterad och sträcker sig till 2023. I denna 10-års prognos har jag därför antagit en underhållskostnad de sista tre åren på 500 tkr. Givet ovan antaganden, är årsavgiften i prognosen uppräknad med 5 % år 2017, 4 % årligen mellan 2018-2020 och 1 % årligen mellan 2021-2026.