Deloitte.

Kommentarer till årsredovisning 2014 för Brf Riddarsporren 24

- Från och med 2014 är det nya redovisningsregler som ska tillämpas för alla bolag och föreningar i Sverige, det så kallade K-regelverket. För bostadsrättsföreningar är det främst en förändring i hur man ska redovisa förbättrande underhållsåtgärder på fastigheten samt hur man ser på avskrivningar över lag.

- Den metod, K2, som föreningen valt att tillämpa innebär att underhållskostnader till största delen belastar resultatet under det år de genomförs. Med det tidigare regelverket kunde underhållsåtgärder i större utsträckning bokföras i balansräkningen för att sedan skrivas av under flera år. Detta nya sätt innebär att kostnaden för underhållsåtgärder och betalningen följer varandra.

- Resultatet för räkenskapsår 2014 slutade med ett negativt resultat på -6 611 tkr. I det ingår avskrivningar med 5 263 tkr, vilket endast är en redovisningsmässig kostnad, det är inget som påverkar föreningens likviditet. Dessutom ingår planerade större underhållsarbete i fastigheten med 2 139 tkr, bland annat renovering av källargångar. Till detta underhåll har man tidigare gjort avsättningar till den yttre fonden som nu nyttjas. Räknar man bort dessa två poster innebär det att föreningen för första gången sedan bildandet uppvisar ett positivt likviditetsmässigt resultat för verksamheten med 791 tkr.

- Om man gör en jämförelse mellan år 2013 och 2014 ser man att resultatet försämrats med ca 1,8 Mkr (från -4,8 Mkr till -6,6 Mkr). I grund och botten är det inte så att ekonomin försämrats utan förändringen har sin grund i att de nya reglerna medför att man ser på utgifter för underhåll på ett annat sätt samt att avskrivningarna har ökat (vilket i sig inte påverkar föreningens likviditet). Bortser man från detta gör föreningen ett resultatmässigt bättre år än tidigare.

- En bostadsrättsförening ska ha som mål att ha ett positivt likviditetsöverskott varje år. Det man dock även bör tänka på är att det likviditetsmässiga resultatet också ska täcka avsättningen till den yttre fonden varje år som innebär att man bygger upp ett kapital för kommande planerade underhållsåtgärder.

- Föreningen har och har haft ända sedan starten en stark likviditet, per bokslutsdagen hade föreningen 25 miljoner kronor i likvida medel.

- Vid räkenskapsårets utgång är soliditeten (d.v.s. eget kapital/(eget kapital + skulder)) för föreningen 76 % vilket är en förbättring med 2 procentenheter från året innan. Anledningen till att föreningens soliditet har ökat under året är att tre lägenheter har upplåtits, samt att föreningen har amorterat av en del på fastighetslånen. Detta innebär att det egna kapitalet har ökat medan skulderna har minskat.

Östersund den 17 april 2015

Gabriella Wessel
Deloitte AB