29 oktober 2014

Till alla medlemmar i BRF Skälderviken

Höjning av årsavgiften med 4 % från 1 jan 2015.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften för föreningens medlemmar med
4 procent från den 1 januari 2015. Detta innebär en höjning av månadsavgiften med cirka 150-300 kr per lägenhet.

Höjningen med 4 % gäller även parkeringsplatser på gården och förråd.

Bakgrunden är att föreningens revisorer från och med nästa år inte får och kommer att godkänna så låga årliga avskrivningar av fastighetsvärdet som föreningen tidigare tillämpat. Föreningen måste därför öka avskrivningarna avsevärt och vill kombinera detta med att samtidigt öka intäkterna något för att förskjuta tidpunkten framåt när föreningen drabbas av ett negativt eget kapital – dvs. har högre skulder än tillgångar. De ökade intäkterna kommer att användas till amorteringar.

I bilaga redogörs för beslutet mer i detalj.

*Styrelsen i Brf Skälderviken*

Bilaga

Höjning av årsavgiften med 4 % från 1 januari 2015.

**Inledning**

Brf Skälderviken har enligt stadgarna som uppgift *att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder.* Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen kan göras på flera olika sätt:

* Att upplåta ändamålsenliga och bra bostäder
* Att ta ut låga och rättmätiga årsavgifter
* Att försvara värdet på fastighet och enskilda bostäder
* Att ha framförhållning så att åtgärder eller brist på åtgärder inte orsakar framtida hot mot föreningens eller medlemmarnas ekonomi.
* Att ha i åtanke att föreningens egen ekonomi påverkar nuvarande och framtida värden på de enskilda bostäderna.
* Att det ligger i föreningens och medlemmarnas intresse att inte för snabba kast sker i förvaltningen, vilket kan skada medlemmarna. En utdragen och lugn omställning är att föredra när förändringar är påkallade.

**Rak eller progressiv avskrivning.**Historiskt sett har värdet på fastigheter skrivits av på 100 år – dvs. med 1 procent om året. Sedan i början av 2000-talet har man dock för nybyggda bostadsrättsföreningar infört progressiva avskrivningar, vilket innebär att avskrivningarna är låga i början för att därefter succesivt höjas år efter år. Tanken har varit att inflationen\* ska urholka värdet på de lån som balanseras av fastighetsvärdet, så med tiden ska detta inte verka belastande.
Brf Skälderviken har haft progressiv avskrivning.

Under våren 2014 bestämde dock BFN - Bokföringsnämnden och FAR (Föreningen Auktoriserade Revisorer) att inte längre tillåta progressiva avskrivningar från bokslutet för år 2014. Avskrivningen ska vara rak – dvs. lika stor procentandel varje år. Samtidigt bestämdes dock inte regler för hur många år man fick skriva av på. Antalet år borde rimligen överensstämma med husens förmodade livslängd. Styrelsen i BRF Skälderviken har diskuterat 100 år.

**Konsekvenser av BFNs och FARs beslut.**

Föreningen måste från detta bokföringsår höja avskrivningarna avsevärt. Detta kommer att öka föreningens kostnader i motsvarande grad. Att höja avgifterna för att balansera detta bedömer styrelsen ej rimligt, möjligt och önskvärt. Vi talar om 20-30 % höjning.

Ökade avskrivningar kommer dock i praktiken leda till att föreningen går med underskott. Föreningen har ett eget kapital, som täcker detta underskott under ett par år och därefter blir troligen resultatet ett negativt eget kapital.

**Är det möjligt att ha ett negativt Eget kapital?**

För en affärsdrivande verksamhet är detta ej möjligt – konkurs vore följden. För en Bostadsrättsförening är dock detta möjligt. Huvudsaken enligt FAR är att föreningen har en god ekonomi och kassaflöde, där avgifterna täcker driftskostnaderna och rimliga avsättningar görs för periodiskt underhåll alternativt amorteringar.

Det borde dock rimligen finnas en gräns för hur stort ackumulerat underskott som kan finnas – oklart dock var gränsen kommer att gå.

**Skulder och amorteringar.**

Föreningen har egna skulder. De belöper sig till ca 10 tkr per kvm; sammanlagt drygt 100 Mkr. I högt lånebelastade nya föreningar kan beloppet ligga inom 30-50 tkr/kvm. I äldre föreningar med god ekonomi ligger snittet på 3-5 tkr/kvm. Föreningen kan därför sägas ha relativt god soliditet. Det är dock enligt styrelsens bedömning önskvärt att i samband med att avskrivningarna ökar även öka på amorteringarna alternativt fondera för framtida periodiskt underhåll. Det är även god ekonomi att när räntorna är låga – vilket de är nu – passa på att amortera.

**Framtida scenarier och hot.**

FAR har godkänt att det är möjligt för en bostadsrättsförenings styrelse att låta föreningen gå med underskott och att bygga upp ett negativt Eget kapital, så länge inte föreningens framtida ekonomi hotas. Styrelsens medlemmar kan ej göras ansvariga enbart på grund av underskott och negativt Eget kapital.
Det finns dock osäkerheter framöver.
Utredningar är tillsatta för att se över detta. Frågetecken är bland annat på hur lång tid man kan tillåta att en fastighet avskrivs. Även frågan om det negativa Egna kapitalet vill man se över.

Slutligen har Mäklarsamfundet oroat uttalat sig och man vill i utökad grad ta med föreningarnas ekonomi och eventuella underskott och skulder i sina kalkyler vid prissättningen av bostäder. Detta för att skydda nya kunder/bostadsköpare för felaktig prissättning.

**Årsavgiftens storlek år 2015.**

Med den beslutade höjningen för 2015 kommer årsavgiften att bli ca 700 kr per kvm och år. Detta ligger inom det spann som organisationen ”Bostadsrätterna” anger som en avgift som ej negativt kommer att påverka marknadsvärdet på lägenheterna.

Not\* För närvarande är inflationen nära noll. Man talar istället om risk för deflation. Vid deflation ökar värdet på föreningens skulder.