

Vår i luften!

Söndagen den 20 mars var det vårdagjämning, vilket innebär att dagen var lika lång som natten. Därefter blir det ljusare mycket snabbt fram till den 21 juni då sommarsolståndet inträffar (årets kortaste natt). Sedan vänder det igen...

Men visst har våren kommit till Sävenäsgatan! Snödropparna har redan blommat i flera veckor, första grusupptagningen på gatan är redan gjord och nu börjar fler och fler medlemmar med olika bestyr som hör våren till: Fönster putsas, cyklar tvättas, altandörrarna börjar stå på glänt när solen värmer.

Ännu ett vårtecken infaller nu på söndag, då vrids klockan framåt en timme. Det innebär en timmes kortare sovning på måndag, men det är väl en liten uppoffring för att välkomna våren?



Årsredovisning 2015

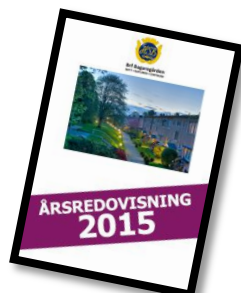
Årsredovisningen för 2015 är klar, och styrelsen har undertecknat förvaltningsberättelsen. Medlemmarna kan se fram emot ännu ett mycket bra resultat. Nu ser planeringen ut som följer:

2016-03-11 till 2016-04-01: Revisorernas granskning

2016-04-02 till 2016-04-05: Tryck och utdelning

2016-04-05 till 2016-04-18: Medlemmarnas granskning

2016-04-19: Årsstämma



Ny kod

Dags för byte av vår portkod igen, bytet sker söndagen den 27 mars.

Ny portkod: XXXX

Ny kod soprummet: XXXXX

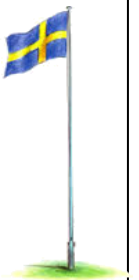
Undvik att sprida koden till utomstående. Post, tidningsbud och räddningstjänst har en annan egen kod och använder alltså inte samma kod som vi andra.

Loppis 2016

Föreningens årliga loppis är planerad till den 8 maj i år, och styrelsen söker nu medlemmar som kan hjälpa till med planeringen. Loppisen där alla medlemmar är välkomna att sälja sina prylar har varit årligen återkommande sedan 2012, och är ett uppskattat evenemang i våra kvarter. Café, hoppborg och lotterier tillsammans med vårsol och grönska visar upp Brf Bagaregården från sin bästa sida!

Nyfiken? Infomöte i lokalen den Onsdag 30/3 kl 18.30.

Jämna födelsedagar



Näst i tur att fylla jämt bland våra medlemmar:

Alexander Sheerin i lgh 20, 30 år den 9 april

Stort grattis!

Bladet välkomnar!

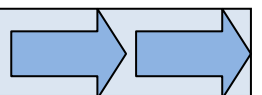


Nya medlemmar i lgh 3 från 4/4:

Sanna Pollak och Sofia Skantz

Välkomna till föreningen!

Glad påsk!



BaksidanBladet

Inför årsstämman – lär dig mer om avskrivningar

Ständigt återkommande i debatten kring bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar: Avskrivningarna. Men vad är det för något egentligen? Här försöker vi reda ut begreppen!

Årsredovisningen består av flera delar, i huvudsak förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse. Resultaträkningen redovisar ett helt års alla intäkter och alla kostnader, skillnaden blir ett resultat. Det är i resultaträkningen avskrivningarna dyker upp som en kostnad.

De flesta kostnader är ju fakturor som kommer till föreningen för under året förbrukade resurser: Fjärrvärme, sophämtning, snöröjning eller elräkningar m fl. Även årets skatt och utbetalat styrelsearvode är med. Och så avskrivningarna.

Avskrivning – en bokföringsmässig delbetalning

Ursprungligen är avskrivningen en skattefråga. De flesta företag vill minska sin skatt och för att inte goda år visa upp för stor vinst (för stort resultat = högre skatt) så valde man att kraftigt investera dessa år. Man "passade på" att köpa stora maskiner, nya bilar etc. Skatteverket insåg att man behövde begränsa avdragsrätten för stora investeringar, annars skulle företagen "aldrig" göra någon beskattningsbar vinst. Då införde man regeln med avskrivningar, som innebär att även om företaget har köpt och betalt en större investering ett visst år, så får inte hela kostnaden tas upp på en gång utan ska fördelas över flera år. Man bestämde att avskrivning skulle utgå från teknisk livslängd, på så vis skulle företagets resultat jämnas ut över åren (och man skulle få in mera skatt).

T. ex maskin som beräknas hålla i 10 år köps in för 1 miljon kr:

Kassan (balansräkning): År 1: - 1 miljon; år 2-10: ingen påverkan

Kostnad maskin (resultaträkning): År 1-10: 100 000 kr/år. = **avskrivning!**

Avskrivning som sparande till kommande underhåll

Många förväxlar avskrivning med sparande till underhåll. De menar att i och med att vi via avgifterna behöver ta in 100 000 kr/år i 10 år, så kommer vi ha kapital till att ersätta maskinen när den är utsliten. Problemet är bara att maskinen nu 10 år senare kostar 1,5 miljoner...

Avskrivning inom bostadsrätt, där vi skriver av mycket tunga investeringar över väldigt många år som t.ex. fönsterbyte, stambyte eller hela fastigheten är ganska lätt att förstå att de blir otillräckliga. Ta Brf Bagaregårdens stambyte 1984 som exempel. Det är fullt avskrivet år 2047, och då har vi via avskrivningarna från stambytet samlat ihop 6,8 miljoner. Kommer räcka till ett stambyte år 2047? Vi skulle få svårt att klara ett enda av våra tre hus redan idag för de pengarna...

Man får helt enkelt lära sig att avskrivningar och sparande till underhåll är två helt olika saker. En avskrivning kommer aldrig att räcka till en återinvestering 20-30-40-50 eller 60 år senare. Avskrivningen i bostadsrätt är bara en olycklig konsekvens av vår skattelagstiftning, som vi får dras med trots att vi sedan 2007 är undantagna från att behöva betala skatt på vårt resultat (bostadsrättsföreningar betalar endast fastighetsavgift (fastighetsskatt)).

Men om vi går med "vinst" (positivt resultat), så borde det ju då innebära att pengar motsvarande avskrivningarna måste hamnat i kassan, vad ska vi ha dessa pengar till då? Helt riktigt och traditionellt går de till amortering av våra lån, vilket ju är en *verklig* delbetalning eftersom lånen en gång togs när investeringen eller underhållet gjordes!

Nya regler från 2014

Redan idag har reglerna för avskrivningar ändrats inom Brf. Vi får numera inte skriva av något *underhåll* över huvud taget, därmed kommer problemet med avskrivningar att minska med tiden även om det kommer ta ganska många år. Endast nya investeringar får skrivas av, d v s inköp eller byggnation av något nytt som inte fanns där förut. I tvättstugan skulle t.ex. utbyte av våra två tvättmaskiner inte generera någon avskrivning, men däremot inköp av en grovtvättmaskin – den fanns ju inte där förut.

Framtid

För en skuldfri förening kan avskrivningarna faktiskt bli ett problem. Pengarna som de genererar behövs ju inte längre till amortering av några skulder. Ett sparande till underhåll kommer ju alltid behövas, men om redovisat resultat + avskrivningar tillsammans överstiger vad som behöver sparas, ja då växer ju föreningens kassa onödigt mycket. Det finns ett par olika lösningar. Först måste avgiften föreningen tar ut av sina medlemmar anpassas så att den täcker de verkliga årliga kostnaderna (inte avskrivningar nu) samt ger rätt överskott för underhåll (just nu i vår förening beräknat till 300 000 kr/år). Därefter får man antingen förlänga avskrivningstiden för fastigheten (avskrivningens årsbelopp minskar), eller så får man börja redovisa minusresultat varje år. Mest rättvisande i dessa fall bör då givetvis vara att avskrivningstiden förlängs!