

# APPENDIX

Bilaga till stadgarna för bostadsrättsföreningen Lavetten 11

## INNEHÅLL

Ekonomisk modell för Lavetten 11	2
Insatser och rösrätter	7
Ordlista	8

## REGLER OM APPENDIX

1. Dokumentet ska vara tillgänglig för medlemmarna.
2. Tillägg och ändringar av regler och ekonomisk modell skall beslutas på en stämma
3. Kompletteringar / förtydliganden av stadgarna skall inte läggas i appendix utan genomföras som regelrätta stadgeändringar.

# Ekonomisk modell för Lavetten 11, 2011

## Grundläggande principer

1. Medlemmarna ska erbjudas bra boende till så låg kostnad som möjligt.
2. Endast investeringar och underhåll får finansieras med lån.
3. Överskott som har uppstått på grund av avskrivningar och reserveringar får endast användas till amorteringar, lösen av lån, nya investeringar och underhåll som ingår i underhållsplanen.
4. Självkostnadsprincipen ska tillämpas
5. Aktivering/kostnadsföring av reparationskostnader ska komponentavskrivning tillämpas enligt underhållsplanen.
6. Avskrivningar ska ske enligt plan. Översyn och ny bedömning av avskrivningsplanen ska göras när nya komponenter aktiveras.
7. Framtida tillskott till föreningen, eller försäljning av föreningens gemensamma egendom som är avsedd att finansiera reparationer eller andra förbättringar av föreningens hus ska kostnadsföras och kvittas mot till den del som kostnaden täcks av medlemmarnas pengar.

## Uppdateringar av underhållsplanen

Underhållsplanen är en sammanställning av komponenter som ingår i föreningens hus och utgör underlaget för beräkning av ett fast avskrivningsbelopp av begreppet "byggnad" i bokföringen. Underhållsplanen ska uppdateras med årtal, verklig kostnad och den bedömda tekniska nyttjandetiden varje gång utbyte/renovering sker av en komponent. Underhållsplanen är styrelsens verktyg för översyn av föreningens långsiktiga underhållskostnader. Med tiden, om den uppdateras korrekt kommer underhållsplanen att utvecklas till att utgöra viktig dokumentation av genomförda renoveringar. Upptäckta brister i underhållsplanen ska korrigeras.

Enbart underhållsplanen ska inte användas som vägledning för att genomföra renoveringar, besiktning ska vara avgörande för beslut om renovering av byggnadens olika delar.

## Reserveringar till yttre underhållsfonden

Balkongavgifterna ska årligen omföras till fonden. Några andra reserveringar ska inte göras utan särskilt välmotiverade beslut. Renoveringar som täcks med medel ur underhållsfonden får inte aktiveras.

## **Budget och beräkning av årsavgift**

Hela avskrivningskostnaden ska tas upp som en kostnad i både budgeten och resultaträkningen.. Avgifterna ska justeras så att årets förväntade resultat ska bli nära **noll kr** förenligt med självkostnadsprincipen Förväntade kostnadsökningar som ligger nära i tid ska dock beaktas innan avgiften justeras neråt i enlighet med försiktighetsprincipen.

Rätt nivå av årsavgift ska täcka föreningens löpande kostnader samt det slitage som vi utsätter huset för, varken mer eller mindre.

## **Konsekvenser**

Denna omläggning medför att vi slipper radera ut vårt eget kapital på det sätt som föreskrevs i den föregående modellen. Efterlevs de grundläggande principerna, i synnerhet punkten 7, kommer vi i framtiden inte behöva göra liknande tvärkast i ekonomihanteringen som hittills har skett. Komponentavskrivning ger en rättvisande fördelning av underhållskostnaderna över tid. Vi som bor nu har inte låga avgifter på bekostnad av dem som kommer att bo om femtio år, men vi buffrar heller inte medel för kommande generationers välfärd.

## **Öriga regler**

### *Kontering av fakturor*

Fakturor ska konteras. Redovisningsbyrån vet inte vad som händer i huset. T ex ska bortkörning av byggsopor inte belasta kontot för den löpande sopheringen utan ska belasta projektet. Även övriga kringkostnader som konsultarvoden, bygglov mm. Ska belasta projektkontot.

Endast reparationer som ingår i underhållsplanen och som är klassificerade "L", löpande underhåll och övriga småjobb ska konteras på kontot 4300 "reparation byggnad".

### *Inventarier*

En detaljerad lista över föreningens inventarier ska finnas i årsredovisningen där anskaffningsår, anskaffningsvärde och avskrivningstid ska anges för varje ingående enhet. Listan ska finnas kvar även efter att inventarierna har skrivits av till noll tills de säljs eller kastas. Enheter som säljs eller kastas ska strykas från listan och utrangeras i bokföringen. Inventarier ska skrivas av enligt den ekonomiska livslängden.

Vid köp av nya inventarier ska hemtagningskostnader, d v s bortskaffande av det gamla, transporter och installationskostnader läggas till anskaffningskostnaden.

*Detta beslut på ordinarie stämma 2011 ersätter beslut om ekonomimodell som antogs på föreningsstämman år 2009*

## **Ekonomisk modell för Lavetten 11, tillägg 2012**

### **Finansiering av takrenovering dels genom frivilliga tillskott, dels genom avgiftshöjning**

#### **Bakgrund**

Under 2011 – 2012 totalrenoverade föreningen plåttaket mot gården ca 6 milj kr. På en extrastämma den 14 september 2011 fick styrelsen mandat att teckna nya pantbrev för 6 000 000 kr. Styrelsen fick också i uppdrag att undersöka möjligheten att finansiera takrenoveringen med kapitaltillskott från medlemmarna. Dels för att undvika avgiftshöjningar och dels för att hålla föreningens skuldnivå låg, vilket kan anses positivt för bostadsrätternas marknadsvärde. På ett informationsmöte den 12 januari 2012 konstaterades att tillskottsalternativet helt måste bygga på frivillighet. Styrelsen har utrett frågan och konsulterat juridisk expertis liksom föreningens auktoriserade revisor.

#### **Frivilligt tillskott**

Det är varje bostadsrättsinnehavares eget beslut om man vill betala tillskott. Den del av utgiften för renoveringen som inte täcks av frivilliga tillskott måste finansieras med höjda avgifter.

#### **Åtgärder i bokföringen**

Hela utgiften för takrenoveringen fördelas på varje lägenhet i förhållande till lägenheternas insatser. Inbetalda tillskott ska bokföras mot fritt eget kapital. Den del av utgiften som täcks av tillskott ska redovisa som en kostnad 2012. Tillskotten ska användas för att lösa motsvarande del av föreningens kredit som har tagits upp för att bekosta renoveringen.

Den del av utgiften som inte täcks av tillskott ska bokföras som investering, Motsvarande belopp av den återstående krediten placeras i ett fristående lån som ska amorteras med överskottet som uppstår på grund av avskrivningarna på takrenoveringen.

#### **Årsavgift, två konton istället för ett i resultaträkningen**

Intäktskontot "Årsavgift" ska delas upp i två konton, en allmän del som fördelas på alla i förhållande till lägenheternas insatser.

Den andra delen ska motsvara föreningens avskrivningskostnad och ränteutgift för den bokförda takinvesteringen och taklånet. Dessa kostnader ska bäras av lägenheterna som har valt avgiftshöjning istället för att betala tillskott. Den inbördes avgiftsfördelningen mellan dessa lägenheter ska grundas på lägenheternas insatser och lägenheternas andel av den totala utgiften för takrenoveringen.

## **Räntekompensation**

Eftersom det är svårt att förutse räntesvängningarna ska de som betalar högre avgift, få en årlig korrigerings så att de inbetalda räntorna överensstämmer med föreningens faktiska ränteutgift för taklånet som de var året innan. Korrigeringen kan lämpligen göras på avin för andra kvartalet då den faktiska ränteutgiften är känd.

## **Beräkningsmodell**

Ovan har principerna för hur avgiftsfördelningen ska beräknas om medlemmarna betalar frivilliga tillskott beskrivits. Principerna ryms inom gällande stadgebestämmelse eftersom alla beräkningar är grundade på lägenheternas insatser.

Det finns flera sätt att göra beräkningarna på. Det viktiga är att hålla sig till de beskrivna principerna så att sifferresultaten alltid stämmer med gällande stadga. Siffrorna ska stämma även om man vänder på resonemangen och ger dem som har betalat tillskott en avgiftssänkning istället för tillägg till dem som inte har betalat tillskott. Se bilaga där metoden för avgiftstillägg åskådliggörs. Föreningen väljer den modell som är enklast att administrera.

## **Allmänt om tillskott**

Ett inbetalt tillskott kan inte ångras och kommer inte att återbetalas. Den som har valt att få högre avgift kan lösa sin andel av renoveringen vid ett senare tillfälle. Om så sker ska motsvarande korrigerings genomföras i bokföringen och taklånet ska amorteras med motsvarande belopp. Samliga transaktioner som avser tillskott måste dokumenteras i lägenhetsförteckningen. Delbetalning av tillskottsandel är inte tillåtet.

## **Övriga regler om tillskott**

Detta tillägg gäller inte generellt, utan avser endast finansieringen av takrenoveringen som genomfördes 2011 – 2012. Tillkommer förslag om frivilliga tillskott i framtiden av andra anledningar, måste nya beslut fattas för att säkerställa att avgifterna fördelas rättvist och korrekt.

## **Bilagor:**

Bilaga 1 Beräkningsmodell för höjd avgift

*Ovanstående har antagits på ordinarie stämma 2012 och gäller tillsammans med 2011 års modell.*

## **Ekonomisk modell för Lavetten 11, tillägg 2, 2013**

### **Avvikelse från tidigare principbeslut**

Tidigare års stämma antog ett principbeslut angående hur frivilliga tillskott och takutgiften och skulle bokföras. Styrelsen har i samråd med Visma och BDO valt att göra på ett ur dokumenteringsaspekt bättre sätt att hantera detta i bokföringen. De differentierade avgifterna påverkas inte av ändringen utan beräknas på samma sätt som enligt det godkända principbeslutet.

Avvikelsen består i att istället för att kostnadsföra den del av takutgiften som täcks av de inbetalda tillskotten har hela takutgiften tagits upp som investering. Avskrivningarna av tillskottsdelen ska inte kostnadsföras utan bokas mot de frivilliga tillskotten i balansräkningen. Resterande del av takavskrivningen tas upp som en kostnad i resultaträkningen och ska bäras av dem som har valt avgiftshöjning i enlighet med beslut på föregående stämma.

Denna justering av Modellen ger en mera rättvisande bild av den gjorda investeringen samtidigt som man över tid kommer att kunna följa hur mycket som återstår av förmånen som de inbetalda tillskotten har medfört för dem som har betalat.

### **Princip för bräkning av de differentierade avgifterna**

Från och med 2013 har föreningen börjat tillämpa differentierade avgifter efter beslut om att delfinansiera totalrenoveringen av föreningens tak om 5 561 689 kr med frivilliga tillskott. Principen för avgiftsfördelningen är i enlighet med föreningens stadgar och fördelas enligt lägenheternas insatser.

Hela utgiften har tagits upp som investering och ska skrivas på 50 år. Inbetalda tillskott om 2 469 251 kr har bokförts som frivilliga tillskott under fritt eget kapital. Motsvarande belopp har använts för att amortera av föreningens taklån. Ränteutgiften för det återstående lånet belastar endast medlemmarna som valde avgiftshöjning istället för tillskott. Den proportionella inbördes fördelningen dem emellan beräknas med hjälp av en omräkningsfaktor som är lika med lägenheternas respektive tillskottsvärden dividerat med summan av de obetalda tillskotten.

Tillskottsbetalarnas andelar av avskrivningarna skrivs av mot det fria egna kapitalet, resten tas upp som en utgift i resultaträkningen och fördelas mellan medlemmarna som har valt avgiftshöjning enligt ovan.

Enligt beslutet är det möjligt att betala tillskott för takrenoveringen vid senare tillfällen. Då ska betalarens tillskottsandel reduceras med tidigare inbetalda kostnadsförda avskrivningsandelar. Det ska anges tydligt i noterna

1. Beloppet för ytterligare tillskott som har betalats under året
2. Hur många avskrivningsandelar som de nytillkomna tillskotten har reducerats med
3. Den del av takavskrivningen som har skrivits av mot de frivilliga tillskotten
4. Den del av takavskrivningen som har kostnadsförts

*Ovanstående har antagits på ordinarie stämma 2014 och gäller tillsammans med tidigare tagna beslut.*

## TABELL

Sammanställning av urdrag ur den ekonomiska planen, och antal rösträtter .

Ur den Ekonomiska planen					
Lägenhet			Insatser	Andel i föreningen i %	Antal röster
<b>Kronobergsgatan 9</b>					
1	1 tr	4 RoKB/D Wc	236 400	3,19	1
2	1 tr	3 RoKB/D Wc	160 200	2,16	1
3	2 tr	4 RoKB/D Wc	236 400	3,19	1
4	2 tr	3 RoKB/D Wc	164 400	2,22	1
5	3 tr	4 RoKB/D Wc	236 400	3,19	1
6	3 tr	3 RoKB/D Wc	164 400	2,22	1
7	4 tr	4 RoKB/D Wc	236 400	3,19	1
8	4 tr	3 RoKB/D Wc	164 400	2,22	1
9	5 tr	4 RoKB/D Wc	236 400	3,19	1
10	5 tr	3 RoKB/D Wc	164 400	2,22	1
41	6 tr	3/4 RoKB/D Wc	274 000	3,70	1
42	6 tr	3/4 RoKB/D Wc	276 800	3,74	1
<b>Drottningholmsv. 1</b>					
11	1 tr	5 RoKB/D Wc	249 000	3,36	1
12	1 tr	2 RoKB/D Wc	90 000	1,22	1
13	1 tr	4 RoKB/D Wc	228 000	3,08	1
14	2 tr	5 RoKB/D Wc	254 400	3,43	1
15	2 tr	2 RoKB/D Wc	90 000	1,22	1
16	2 tr	4 RoKB/D Wc	232 200	3,13	1
17	3 tr	5 RoKB/D Wc	254 400	3,43	1
18	3 tr	2 RoKB/D Wc	90 000	1,22	1
19	3 tr	4 RoKB/D Wc	232 200	3,13	1
20	4 tr	5 RoKB/D Wc	254 400	3,43	1
21	4 tr	2 RoKB/D Wc	90 000	1,22	1
22	4 tr	4 RoKB/D Wc	232 200	3,13	0
23	5 tr	5 RoKB/D Wc	254 400	3,43	1
24	5 tr	2 RoKB/D Wc	90 000	1,22	1
25	5 tr	4 RoKB/D Wc	232 200	3,13	0
43	6 tr	4/5 RoKB/D Wc	340 000	4,59	1
44	6 tr	3/4 RoKB/D Wc	272 000	3,67	1
<b>Drottningholmsv. 3</b>					
26	1 tr	2 RoKB/D Wc	90 000	1,22	1
27	1 tr	1 RoKB/D Wc	58 200	0,79	1
28	1 tr	1 RoKB/D Wc	73 800	1,00	0
29	2 tr	2 RoKB/D Wc	94 200	1,27	1
30	2 tr	1 RoKB/D Wc	58 200	0,79	1
31	2 tr	1 RoKB/D Wc	73 800	1,00	1
32	3 tr	2 RoKB/D Wc	94 200	1,27	1
33	3 tr	1 RoKB/D Wc	58 200	0,79	1
34	3 tr	1 RoKB/D Wc	73 800	1,00	1
35	4 tr	2 RoKB/D Wc	94 200	1,27	1
36	4 tr	1 RoKB/D Wc	58 200	0,79	1
37	4 tr	1 RoKB/D Wc	73 800	1,00	1
38	5 tr	2 RoKB/D Wc	94 200	1,27	1
39	5 tr	1 RoKB/D Wc	58 200	0,79	1
40	5 tr	1 RoKB/D Wc	73 800	1,00	0
45	6 tr	3/4 RoKB/D Wc	244 000	3,29	1
<b>Summa</b>			<b>7 406 800</b>	<b>100</b>	41

## ORDLISTA, FÖRKLARINGAR

<b>Andelstal</b>	Lägenhetens insats uttryckt i procent av föreningens totala insatskapital. Uttrycker varje lägenhets andel av föreningens totala tillgångar och skulder.
<b>Bostadsrätt</b>	En medlems rätt i föreningen, på grund av en upplåtelse kallas bostadsrätt.
<b>Bostadsrättshavare</b>	En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
<b>Ekonomisk Plan</b>	Innan en bostadsrättsförening kan upplåta lägenheter med bostadsrätt måste föreningen upprätta en ekonomisk plan och registrera den hos Bolagsverket. För registrering hos PRV före år 2003 gäller äldre bestämmelser.
<b>Hyresnämnd</b>	Hyresnämnden är en statlig myndighet som beslutar i olika tvister inom bostadsrätts- och hyresområdet. T ex tvister om andrahandsuthyrning, förlängning av hyresavtal fastställande eller återbetalning av hyra mm. Vissa beslut av hyresnämnden kan inte överklagas, t ex beslut om andrahandsuthyrning.
<b>Lägenhet</b>	I bostadsrättslagen kan lägenhet även betyda lokal, hus, och bostadslägenhet med tillhörande utrymmen som inte nödvändigtvis sitter ihop med bostaden.
<b>Upplåtelse</b>	När bostadsrättsföreningen <i>första gången</i> överlämnar en viss lägenhet med nyttjanderätt till bostadsrättshavaren. Upplåtelsen ska vara mot ersättning och utan tidsbegränsning. En lägenhet kan bara upplåtas en gång.
<b>Överlåtelse</b>	När lägenheten överförs till en ny innehavare, t ex genom försäljning, byte eller gåva. Den nye innehavaren måste vara (eller bli antagen som) medlem i föreningen.
<b>Upplåtelseavgift</b>	Upplåtelseavgift är en särskild avgift som kan tas ut (om det finns angivet i stadgarna) tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Genom att ta ut en upplåtelseavgift som kompensation för värdeökningar uppnår man en större rättvisa mellan gamla och nya bostadsrättshavare så att det inbördes förhållandet mellan gamla och nya insatser blir likvärdigt. I vårt hus har denna möjlighet används när vindsvåningarna har upplåtits.
<b>Överlåtelseavgift</b>	Om det står i stadgarna, kan styrelsen besluta om att ta ut överlåtelseavgift för det merarbete föreningen får p g a överlåtelser.