

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 föreskrev 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 vällevnad.

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 sopherteringen 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