



Information från styrelsen

Nu går vi över till linjär avskrivning

Vid föreningens årsstämma i maj 2014 flaggade styrelsen för att kommande ändringar i redovisningsprinciperna avseende avskrivning av fastigheter riskerade att påverka föreningen negativt med risk för kraftigt höjda månadsavgifter. Under hösten har situationen klarnat och vi har efter samråd med föreningens revisor och föreningens ekonomiska förvaltare kommit fram till en lösning som gör att ändringen i redovisningsprinciper hanteras utan höjda avgifter.

Kortfattat så kommer föreningen ändra avskrivningsperioden från 80 till 120 år samt budgetera en kontrollerad förlust. Med kontrollerad förlust avses en förlust som inte påverkar föreningens betalningsförmåga eller föreningens förmåga att hantera underhåll av den fastighet som föreningen äger.

Läs mer på baksidan.

Ingen höjning av avgifter inför 2015

Styrelsen har beslutat att föreningen behåller samma avgifter 2015 som vi haft sedan 2012. Detta tack vare ett fortsatt gynnsamt ränteläge och att vi kunnat lägga lånen så att vi drar nytta av den låga räntan samt att vi löst frågan med avskrivning utan höjning av avgifterna. Föreningens gemensamma lån ligger på ca 40 miljoner kronor och räntekostnader utgör som bekant den allra största delen av våra avgifter.

Vattenavläsning

Nu är det dags att läsa av vattenmätaren igen. Bifogat med detta infobrev finns blankett att fylla i. Blankett lämnas senast 9 januari till Niklas Odsäter på Blåbärsslingan 55. OBS ny adress för att lämna blankett.

Ta bort plastkoppling till slang

Inför vintern och kylan måste alla se till att det inte sitter någon plastkoppling kvar på vattenutkastaren utomhus. Om plastkopplingen sitter kvar kan vatten frysa till en propp och orsaka vattenskada.

Med tillönskan om en God Jul och ett Gott Nytt År!

Hälsningar styrelsen

| | | | | |
|-------------|-------------------|-------------------|---------------|-----------------------------------|
| Ordförande | Carl-Johan Friman | Blåbärsslingan 2 | 070-231 77 30 | calle.friman@gmail.com |
| Sekreterare | Johan Fridégren | Blåbärsslingan 45 | 070-652 42 42 | johan@fridegren.se |
| Kassör | Alexander Enstedt | Blåbärsslingan 17 | 070-620 99 66 | alexander.enstedt@gmail.com |
| Ledamot | Johan Grauvers | Blåbärsslingan 41 | 070-672 52 85 | johan.grauvers@teknikforetagen.se |
| Suppleant | Bartek Jankowski | Blåbärsslingan 33 | 073-319 16 77 | b.jankowski.frykman@gmail.com |
| Suppleant | Niklas Odsäter | Blåbärsslingan 55 | 070-572 35 10 | niklas.odsater@impal.se |

www.tallstigen2.se
info@tallstigen2.se

Ps. Du har väl inte missat att skaffa inloggningsuppgifter till medlemssidorna på hemsidan?

Fördjupad information om övergång till linjär avskrivning

Under det senaste året har redovisningsprinciperna avseende avskrivning av fastigheter ändrats i Sverige. I och med att föreningen är en fastighetsägare så påverkar denna förändring oss ekonomiskt.

De senaste åren har det varit vanligt att nya bostadsrättsföreningar har en så kallad progressiv avskrivningsplan, detta innebär att en fastighet skrivs av med små belopp initialt när föreningen är nybildad och att avskrivningsbeloppen ökar år för år till dess att fastigheterna är helt avskrivna.

För Brf Tallstigen 2, som nyttjat progressiv avskrivning, har avskrivningarnas storlek de senaste åren varit ca 125 000 kronor per år. Avskrivningstiden har varit 80 år och enligt plan skulle avskrivningarna varit ca 3 000 000 kronor per år under de sista åren av denna 80-årsperiod.

Redovisningstekniskt är avskrivning en kostnad, och fördelen med progressiv avskrivningsplan är att kostnaderna för avskrivning hålls låga så länge föreningens lån och räntekostnader är höga. I takt med att lånen betalas tillbaka och kostnad för räntor sjunker så ökar avskrivningarna. Detta ger i teorin en jämn kostnad över tiden.

Det som nu förändrats är att progressiv avskrivning inte längre är tillåtet, vi kommer i stället tvingas gå över till linjär avskrivning vilket innebär att föreningens fastighetstillgångar skrivs av med lika belopp varje år under avskrivningsperioden. För Brf Tallstigen 2 innebär det att föreningens kostnader för avskrivning kommer öka avsevärt (avskrivning blir ca 990 000 kronor per år om vi behåller 80 års avskrivningsperiod). Nu kommer föreningen att ändra avskrivningsperioden från 80 till 120 år (avskrivning blir då ca 650 000 kronor per år) samt budgetera en kontrollerad förlust.

Det som är viktigt att notera är att kostnaden för avskrivning är av **redovisningsteknisk** natur, dvs avskrivningskostnaden kan inte jämföras med det som vi som privatpersoner normalt betraktar som en kostnad. Avskrivningskostnaden avser inte pengar som ska betalas till någon, utan den avser redovisad värdeminskning på husen vi bor i.

Kritiker av det förändrade regelverket har varnat för att ett stort antal bostadsrättsföreningar kommer tvingas att höja avgifterna med flera tusen kronor per månad. Detta är självklart något vi i styrelsen oroats av och vi har haft som mål att vi ska kunna undvika avgiftshöjningar. Det som tydliggjorts under hösten är dock att en bostadsrättsförening kan redovisa förlust under kortare och längre perioder förutsatt att den klarar nuvarande och kommande utgifter. Eftersom avskrivningar är en redovisningsteknisk kostnad som inte motsvaras av pengar som lämnar föreningen (faktura som betalas eller liknade) så påverkar förändringen i avskrivningar inte explicit vår betalningsförmåga.

Läs mer om ändrade avskrivningsregler och kontrollerad förlust på <http://www.di.se/#!/artiklar/2014/9/19/debatt-bostadsrattsavgifterna-behover-inte-hojas/>

Hör av er till styrelsen om det finns frågor.

Till medlemmar i Brf

Vattenavläsning

Nu är det dags att läsa av vattenmätaren. Avläsning sker två gånger per år, 30/6 och 31/12.

Avläsningen för oss i Brf Tallstigen 2 är nödvändig för att kunna göra korrekt debitering för vatten. Förbrukningen stäms av mot Björnvägens samfällighet. Faktura för vatten kommer sedan via ISS. Vårt vatten kostar ca 25 kr/m².

Namn _____

Blåbärsslingan _____

Mätarställning _____

Avläsningen görs 30/6 alt. 31/12 eller närmast möjliga dag före

Uppföljning av skötsel av värmepanna. Se www.tallstigen2.se för mer info.

Har rengjort slang och utfört underhållsåtgärder enligt instruktion för värmepannan.

Jag försäkrar härmed att lämnade uppgifter stämmer

Datum _____

Underskrift _____

**Lämna vattenavläsningen till Niklas Odsäter, Blåbärsslingan 55
Senast den 9 januari 2015**