

Kommentarer till årsredovisningen 2012

Nedan förklaras begrepp som upplåtelseavgifter, avskrivningar och ansamlat resultat, samt görs en beräkning av vårt kassaflöde under 2012.

Avskrivningar och Årets resultat (se sid 6) samt kassaflöde

2012 års resultat var -696.967 kr efter avskrivningar på 950.527 kr.

Avskrivningarna består till en del av avskrivning på byggnadens värde med 339.846 kr per år ned till noll kr år 2205 (200 år efter förvärvet). Auktoriserade revisorer kräver, enligt god redovisningssed, att denna avskrivning görs. Under perioden 2005 – 2012 har avskrivningar på byggnaden gjorts med 2.463.884 kr. Vi anser dock att även om byggnadens värde skulle minska, så stiger vår friköpta tomts värde mer än denna minskning.

Resterande del av avskrivningarna, 610.681 kr, är avskrivningar för de förbättringar på fastigheten, som gjordes åren efter förvärvet av denna. Dessa förbättringar har vi emellertid redan bekostat med medel från lägenhetsförsäljningar (se nedan).

2012 års kassaflöde blev således ett överskott på $950.527 - 696.967 = +253.560$ kr. Därutöver hade vi under 2012 extraordinära kostnader på ca 450.000 kr (gård med konstgräsmatta, VVS-renoveringar, ombyggnad av kylmaskiner samt juridiska kostnader), som tagits på resultatet. Föreningens kassaflöde exklusive extraordinära kostnader, var alltså i storleksordningen +700.000 kr under 2012.

Upplåtelseavgifter (se sid 8)

Vinster från försäljning av lägenheter, som inte var med vid ombildningen år 2005 redovisas som ”Upplåtelseavgifter”. Dessa adderas till det egna kapitalet, vilket gör att de inte kommer med när man beräknar de ansamlade resultaten.

Föreningen har t.o.m. 2012 sålt fem lägenheter för sammanlagt 19.608.175 kr. Av detta belopp redovisas 9.038.685 kr som insatser och resterande 10.569.490 kr redovisas som upplåtelseavgifter.

Vi anser att upplåtelseavgifterna bör betraktas som vinstmedel.

Summa ansamlad förlust (se sid 5)

Den ansamlade förlusten 2012 redovisas till -4.252.617 kr.

Om man enligt ovan betraktar upplåtelseavgifterna som vinster, blir förlusten istället en ansamlad vinst på + 6.316.873 kr.

Och om man delar vår uppfattning att byggnaden plus den friköpta tomten inte är värda noll kr år 2205, så ökar den ansamlade vinsten med 2.463.884 kr (se ovan) till + 8.780.757 kr.

Styrelsen Brf Snickaren 15