

Förklaring till ”avskrivning” och det minusresultat det genererar i resultaträkningen

I föreningens resultaträkning ser det ut som att föreningen går minus med stora summor varje år på grund av posten ”Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar”. I praktiken, det vill säga i föreningens kassaflöde, ser det annorlunda ut och vi försöker här reda ut frågor kring vårt minusresultat.

I enlighet med Årsredovisningslagen och god redovisningssed måste föreningen i en resultaträkning göra avskrivningar på stora köp, som vår byggnad. Avskrivningarna är tänkta att spegla en jämn förbrukning av fastigheten över tid istället för de verkliga utgifterna som snarare sker klumpvis. Detta innebär att kostnaden ”på papperet” (i resultaträkningen) delas upp över den beräknade nyttjandeperioden, trots att byggnaden i praktiken är betald. En byggnads livslängd är väldigt lång, därför används ofta 100 år som schablon för avskrivningen. Denna hundradel av kostnaden visas sedan som en ”teoretisk” kostnad i årsredovisningen under ”Avskrivning av materiella anläggningstillgångar”, tillsammans med kostnader för värdehöjande reparationer som också skrivs av (dvs. delas upp ”på papperet”).

Istället för att titta på resultatet i resultaträkningen är det för en bostadsrättsförening mer intressant att se på föreningens kassaflöde och framtida behov av kassaflöde, det vill säga de pengar som kommer in till föreningen som avgifter och hyror och de utgifter föreningen har för till exempel reparationer. Föreningen visar exempelvis år 2021 en förlust om cirka 250 000 kr. Samma års avskrivningar uppgår till 230 000 kr. Dessa påverkar alltså inte föreningens kassaflöde.

För att bedöma föreningens framtida likviditet, det vill säga framtida behov av ”lösa” pengar som föreningen kan röra sig med för att täcka olika utgifter, är det istället viktigt att se på kommande underhållsbehov, kostnadsökningar och ränteläge.