

Christer Lefrell
073-8436559

2015-08-11

Tankar betr. planering och budgetering av underhåll i Spåret

Föreningsstämma

Underhållsplanering och budgetering görs per räkenskapsår = kalenderår. Styrelsens mandat sträcker sig mellan två ordinarie föreningsstämmor. Stämman hålls traditionellt under andra delen av maj, dvs. nästan fem månader efter ett räkenskapsårs slut. Denna sena tidpunkt innebär att årsredovisningen, när den väl prövas av stämman, avser skeenden långt tillbaka i tiden. Under det gångna räkenskapsåret har dessutom två styrelser (med mer eller mindre skild personsammansättning) under nästan lika långa perioder ansvaret för Spårets förvaltning. Sammantaget utgör detta förvirrande omständigheter som inte ger tydlig grund för att ta ställning till årsredovisningen och till frågan om ansvarsfrihet.

Enligt min mening bör ordinarie föreningsstämma hållas så snart det är praktiskt möjligt efter utgången av ett räkenskapsår den 31 december. Stämman bör inte hållas senare än i mars. För detta talar, utöver skälen ovan, att det blir bättre tid för en nytillträdd styrelse att analysera behovet av och genomföra de underhållsåtgärder som avgående styrelse i sin årsredovisning aviserat för det nu pågående räkenskapsåret (se nedan). Ökat tidsutrymme lär även vara värdefullt när det gäller att ta fram motsvarande underlag för nästa räkenskapsår. Med nuvarande sena förläggning av föreningsstämman hinner något "egentligt" styrelsearbete knappast komma igång innan det är dags för sommar med åtföljande tre månaders allmän aktivitetsnedgång. Härefter återstår endast fyra månader av räkenskapsåret.

Underhållsplanering och budgetering i dag

I det följande berör jag inte underhåll av typ städning, klipp av gräsmattor/buskar, snöröjning, sandsopning etc. utan håller mig till "Planerat underhåll" (åtgärder enligt gällande underhållsplan); "Felavhjälpanande underhåll" (uppmärksammade reparationsbehov) och "Akut underhåll" (fel som uppkommer utan förvarning och måste åtgärdas per omgående)

Till årsredovisningshandlingarna biläggs enligt praxis en budget för det kommande räkenskapsåret. Jag har påtalat att budgeterade medel för aviserade underhållsåtgärder 2015 inte täcker kostnaderna. Flera åtgärder är inte ens kostnadsatta. Enligt styrelseföreträdare är detta inte konstigt. Budgeten upprättas under hösten pågående räkenskapsår som underlag för beslut om nästa års avgifter. Informationen om underhållsåtgärder skrivs följande vår när kostnadsuppskattningar kommit in. När det sker uppdateras budgeten.

Kallelsen till stämman 2015 är daterad den 21 april och jag kan inte utläsa att budgeten då, nästan fyra månader in på det nya räkenskapsåret, skulle ha uppdaterats. Någon uppdatering redovisades inte heller vid föreningsstämman den 21 maj. Min slutsats är att samtliga nödvändiga kostnadsuppskattningar inte funnits ens vid denna sena tidpunkt. För mig som novis framstår det som uppenbart att dessa skulle ha funnits senast när avgifterna för 2015 bestämdes och således innan detta räkenskapsår tog sin början.

Sammanfattningsvis framstår den av Spåret tillämpade ordningen för planering och budgetering av underhåll som milt uttryckt diskutabel.

Hur jag ser på underhållsplanering och budgetering

När det gäller underhållsåtgärder krävs ofta ett omfattande och tidskrävande förberedelsearbete innefattande bl.a. fastställande av ambitionsnivå, offertinhämtning, utvärdering av lämnade offerter och överväganden av finansieringslösningar innan beslut om budgetering kan fattas. Enligt min uppfattning ska det från första dagen av ett nytt räkenskapsår finnas en budget som är så väl underbyggd och heltäckande som möjligt. Det gäller särskilt som budgeten ska användas som underlag för avgiftsättning året i fråga. Det innebär att allt förberedelsearbete avseende underhållsåtgärder som aviserats för ett efterföljande räkenskapsår bör vara färdigt när detta år tar sin början. Tidsutrymme för detta skapas genom tidigareläggning av föreningsstämman enligt förslaget ovan.

”Underhåll enligt underhållsplanen” (Planerat underhåll)

En nyvald styrelse bör snarast efter tillträde analysera de åtgärder enligt underhållsplanen som avgående styrelse aviserat och budgeterat för i sin årsredovisning. De eventuella praktiska och budgetmässiga justeringar en sådan analys kan leda till ska dokumenteras och upplysas om i kommande årsredovisning. (Observera i sammanhanget att även föreningsstämman kan ha haft synpunkter på aviserade underhållsåtgärder). Sedan nödvändiga klarlägganden gjorts kan genomförandefasen sättas i gång.

Underhållsplanen innehåller åtgärder av förebyggande natur. Med beaktande av den tidsrymd planen omfattar (20 år) måste den gås igenom och uppdateras varje nytt räkenskapsår. Vissa åtgärder kan kanske senareläggas medan andra behöver tidigareläggas. Som underlag för kommande års genomgångar och uppdateringar är det viktigt att ändringar i planen och motiven för dessa tydligt dokumenteras. Även detta arbete bör en nytillträdd styrelse påbörja tämligen omgående. Det utgör ju nödvändig grund för alla de förberedelseåtgärder (se ovan) som krävs för att i en kommande årsredovisning kunna avisera de åtgärder man bedömer bör genomföras efterföljande räkenskapsår och budgetera kostnaderna.

"Felavhjälpande underhåll" (Reparationer)

Detta underhåll har sin grund i årlig besiktning av faktisk status på byggnader, mark och trädgård samt från input från fastighetskötare och boende. Kan ett reparationsbehov tas om hand inom ramen för ett nära i tiden förestående projekt enligt underhållsplanen kan övervägas att i stället hänföra det till denna kategori.

När det gäller planering, dokumentation och budgetering av "Felavhjälpande underhåll" ser jag ingen anledning frånga de rutiner jag ovan förordat när det gäller "Planerat underhåll". En första åtgärd för en ny tillträdd styrelse bör således vara genomgång och analys av de reparationer som avgående styrelse aviserat och budgeterat för i sin årsredovisning. Härefter bör följa en eventuell justeringsfas innan genomförandefasen påbörjas. Tämligen omgående bör även den årliga besiktningen av fastighetsbeståndet genomföras som grund för de förberedelser som krävs för att i kommande årsredovisning kunna informera om tilltänkta åtgärder efterföljande räkenskapsår och budgetera kostnaderna.

"Akut underhåll" (Fel utan förvarning)

Av naturliga skäl kan förhandsinformation om kommande akuta fel och deras avhjälpande inte lämnas i en årsredovisning. De särredovisas inte heller under särskild rubrik. Akuta fel som åtgärdats rapporteras i dagsläget som "Genomförda Reparationer". (Se exempelvis årsredovisningen 2014 om stopp och läckage i avloppsledning).

Erfarenheten säger emellertid att fel av detta slag till och från uppkommer. Av det skälet har jag reagerat på att man i budgeten bortser från denna eventualitet. Ett enkelt sätt att ändra på detta, visserligen utan stor precision, vore att avsätta ett belopp motsvarande den genomsnittliga kostnaden för akuta åtgärder de senast gångna fem räkenskapsåren. Detta förutsätter i sin tur att man under särskild rubrik årligen redovisar de akuta underhållsåtgärder som genomförts och deras kostnader. Har ett akut fel inte kunnat åtgärdas permanent bör det i årsredovisningen aviserats som reparationsåtgärd att genomföra efterföljande räkenskapsår.

.....