

Justitiedepartementet  
103 33 Stockholm

Stockholm 17 juni 2015

## **Kommentar till Boverkets skrivelse Ju2014/4329/L1 om behovet av utredning av bl.a. bostadsrättslagen (1991:614)**

I en skrivelse daterad 2014-06-27 framförde Boverket en slutsats om att det krävs en översyn av bostadsrättslagstiftningen. Bostadsrätterna, HSB, Riksbyggen och FAR (organisationerna) samt SBC Bostadsrättscentrum AB vill instämma i denna slutsats och välkomnar regeringens arbete med att tillsätta en utredning.

Vid möten under våren 2015 med representanter för justitiedepartementet har företrädare för organisationerna informerats om att den planerade utredningen ska utreda det konsumenträttsliga skyddet runt bostadsrättsföreningar. Organisationerna vill med anledning av detta peka på en särskilt viktig del av det konsumenträttsliga skyddet, nämligen föreningarnas årsredovisningar. Vi anser att gällande redovisningslagstiftning och kompletterande normgivning inte är anpassade för bostadsrättsföreningarnas mycket speciella verksamhet och förhållanden. Det har i sin tur medfört att de årsredovisningar föreningarna för närvarande upprättar inte ger intressenterna tillräcklig och relevant information.

Organisationerna och SBC har i ett gemensamt och pågående projekt diskuterat dels vilka de huvudsakliga bristerna i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar är, dels hur de skulle kunna åtgärdas. Våra övergripande slutsatser om detta har sammanfattats i bilaga till detta brev.

Mot denna bakgrund vill vi uppmana regeringen att i det kommande kommittédirektivet ge tydliga instruktioner om att redovisningsreglerna för bostadsrättsföreningar är en självklar del av konsumentskyddet och att de därför behöver utredas. Några av de åtgärdsbehov vi har identifierat kan nämligen inte genomföras med gällande lagstiftning

Vi ställer oss naturligtvis positiva till att aktivt bidra i denna utredning om regeringen så skulle önska.



Ulrika Blomqvist  
Vd Bostadsrätterna



Anders Lago  
Förbundsordförande HSB



Leif Linde  
Vd Riksbyggen



Dan Brännström  
Generalsekreterare FAR



Niklas Knight  
Vd SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum

## Nytt regelverk för bostadsrättsföreningar

### Problemformulering

Årsredovisningar för bostadsrättsföreningar är ett av de viktigaste underlagen för boende i en bostadsrättsförening för att förstå den ofta viktigaste posten i den privata ekonomin. Det är också ett mycket viktigt underlag för köpare av bostadsrätter vid utvärdering av köpalternativ. På grund av detta är det mycket angeläget att årsredovisningarna på ett tydligt sätt förmedlar den information som är väsentlig för boende, köpare och säljare. Ytterligare en väsentlig aspekt är att intressenterna ofta inte har någon vana av att läsa årsredovisningar och att bostadsrättsföreningarna kan ha begränsade resurser för att upprätta sina årsredovisningar.

Som framkommit i de senaste årens debatt om bostadsrättsföreningar finns det många synpunkter på informationen i och utformningen av bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar. Dels gäller detta olika former av tilläggsinformation, dels tillämpningen av redovisningsregler.

Två specifika områden som är särskilt problematiska är redovisning av avskrivningar och avsättningar till underhållsfonder. Enligt nuvarande regler beaktas båda mekanismerna parallellt, men avskrivningar belastar resultaträkningen medan fondavsättningar inte redovisas i resultaträkningen. Detta system har flera brister. Både avskrivningar och fondavsättningar är i sig svåra begrepp där den ekonomiska innebörden för många är otydlig. Dessutom presenteras ofta olika synsätt och motiveringar till posterna. Än mer svårförståeliga blir begreppen i och med att de tillämpas parallellt och delvis uppfattas ha liknande syften. Förutom att koncepten är svåra att förstå, så tillämpas väsentligt olika nivåer på avskrivningar och fondavsättningar i föreningarna, vilket gör jämförelser mellan dem mycket svåra.

Ett annat problem med nuvarande utformning är att resultaträkningen inte är ett entydigt mått på hur stora avgifter som är lämpliga att ta ut från medlemmarna i en förening. Olika synsätt framförs i debatten och den praktiska tillämpningen varierar betydligt. Vissa hävdar att avgifterna inte behöver täcka avskrivningarna eftersom dessa inte påverkar kassaflödet. Beträffande avsättningarna till underhållsfond förekommer olika synsätt huruvida dessa fyller samma syfte som avskrivningarna. Det är problematiskt för läsare av årsredovisningar att det före-kommer så olika synsätt på om det är acceptabelt om resultaträkningen visar underskott, om ”plus minus noll” i resultat är lagom eller om resultaträkningen måste visa överskott för att täcka fondavsättningar.

Övergång till de nya regelverken K2 eller K3 innebär också bekymmer för bostadsrättsföreningar. K2 och K3 är benämningarna på de nya kompletterande normerna för årsredovisningar som framtagits av Bokföringsnämnden. Bostadsrättsföreningar har ofta begränsade resurser för administration och mot den bakgrunden borde det enklare regelverket K2 vara lämpligt att tillämpa. Problemet är att K2 är just ett förenklingsregelverk och i hög grad utformat för företag där det inte finns något bredare intresse för årsredovisningen. Dessutom är reglerna i hög grad utformade för att överensstämja med inkomstskattelagen. Detta gör att K2 på många sätt inte är lämpligt för bostadsrättsföreningar. Problemet är dock att inte heller K3 tar hänsyn till bostadsrättsföreningarnas särskilda karaktär och behov. K3 är ett relativt krävande regelverk baserat på internationella redovisningsregler (IFRS) vilka främst är utformade för att passa större företag

vars aktier handlas på en börs. Det finns uppenbara nackdelar med både K2 och K3 vid utformning av ändamålsenliga årsredovisningar för bostadsrättsföreningar.

### **Pågående projekt**

Mot bakgrund av de problem som finns och delvis diskuteras ovan har organisationerna och SBC satt igång ett arbete för att förutsättningslöst se hur redovisningsregler och årsredovisningar för bostadsrättsföreningar kan bli bättre anpassade för intressenternas behov och förutsättningar.

Det förslag på nya anpassade regler som är under framtagande av gruppen omfattar flera områden, varav tre väsentliga utgångspunkter är:

- Årsredovisningen ska på ett tydligt och enhetligt sätt presentera ett antal obligatoriska nyckeltal och annan information som gör det enklare att förstå föreningens ekonomi och även göra jämförelser med andra föreningar. Exempel på sådan information är avgift per kvadratmeter, lån per kvadratmeter, räntekänslighet och framtida underhållsbehov.
- Resultaträkningen ska kunna fungera som ett underlag för bedömning av hur stora avgifter från medlemmarna som kan vara rimliga. Detta innebär att redovisningen måste vara utformad så att en förening med sund ekonomi inte ska behöva redovisa underskott över tiden.
- Både avskrivningar och fondavsättningar ersätts med ett obligatoriskt ”sparande”. Detta sparande redovisas som kostnad i resultaträkningen och storleken är beroende på det planerade behovet av framtida ersättningsinvesteringar. Ett sådant sparande har likheter både med avskrivningar och fondavsättningar. En fördel är att synsättet är framåtriktat. Det blir också lätt att förstå varför sparandet är på en viss nivå. En annan fördel är att två parallella system ersätts med ett och att hela effekten redovisas i resultaträkningen. Det går inte att säga generellt om det nya systemet med sparande innebär högre eller lägre kostnader än nuvarande system. Det beror på förutsättningarna i det enskilda fallet.

Nuvarande system med avskrivningar och fondavsättningar innebär att föreningar med ingen, eller mycket låg, skuldsättning bygger upp en kassa med likvida medel. Av flera skäl är det olämpligt, och ett nytt system bör därför reglera hur detta kan hanteras.

### **Överensstämmelse med nuvarande lagar och struktur på normgivningen**

En preliminär bedömning är att den utformning av årsredovisningen för bostadsrättsföreningar som diskuteras ovan står i strid med årsredovisningslagen i två avseenden.

1. Att inte göra avskrivningar på byggnaden bryter mot kravet på avskrivningar i 4 kap. 4 § årsredovisningslagen.
2. Att via resultaträkningen bygga upp en ”skuld” avseende framtida underhållsbehov strider mot kriterierna för avsättningar i 3 kap. 9 § årsredovisningslagen.

Ett sätt att hantera detta kan vara att ta in en uttrycklig regel i Bostadsrättslagen att bostadsrättsföreningar inte behöver tillämpa de aktuella paragraferna i årsredovisnings-

lagen. Ett sådant undantag från årsredovisningslagen strider inte mot EUs redovisningsdirektiv eftersom ekonomiska föreningar inte omfattas av detta direktiv.

Ett annat alternativ som bör utredas är att helt undanta bostadsrättsföreningar från årsredovisningslagen, inte minst mot bakgrund av de krav på fullharmonisering som är på väg att införas. Fullharmoniseringen innebär bland annat att vi inte får kräva fler upplysningar än de som följer av årsredovisningslagen. Detta vore mycket olyckligt eftersom det då inte går att kräva enhetliga och anpassade nyckeltal för bostadsrättsföreningar.

För att få avsedd effekt bör en ny norm för årsredovisningar i bostadsrättsföreningar vara obligatorisk att tillämpa. Det kan exempelvis uppnås genom att vissa principiellt väsentliga delar regleras i Bostadsrättslagen medan kompletterande normgivning utformas av Bokföringsnämnden eller som ett alternativ, branschen i samarbete med FAR.