

## Uttalande om näringsverksamhet i bostadsrättsföreningar

### ALLMÄNNA RÅD (BFNAR 2002:13)

1. Detta allmänna råd skall tillämpas av bostadsrättsföreningar enligt bostadsrättslagen (1991:614)
2. En bostadsrättsförening bedriver normalt näringsverksamhet, oavsett om föreningen vid sidan om upplåtelse till medlemmarna hyr ut bostäder och lokaler till andra hyrestagare eller ej. Det innebär att bostadsrättsföreningar, under förutsättning att övriga villkor är uppfyllda, omfattas av bestämmelserna i 2 kap. 1 § andra stycket p. 1 årsredovisningslagen (1995:1554) om finansieringsanalys och därmed även 9 kap. 1 § första stycket p. 1 och 8 kap. 3 § p. 2 om skyldighet att lämna delårsrapport samt ge in årsredovisning och delårsrapport till registreringsmyndigheten.
3. Detta allmänna råd träder i kraft den 1 januari 2003.

### MOTIVERING

#### Frågan

Från och med den första januari 2000 är bostadsrättsföreningar skyldiga att avsluta den löpande bokföringen med en årsredovisning upprättad enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen (1995:1554; ÅRL). Av ÅRL framgår att företag som bedriver näringsverksamhet och innehar tillgångar över ett visst värde även skall låta en finansieringsanalys ingå i årsredovisningen samt lämna minst en delårsrapport för räkenskapsåret. Med kravet på finansieringsanalys och delårsrapport medföljer även en skyldighet att offentliggöra årsredovisning och delårsrapport genom att ge in handlingarna till registreringsmyndigheten.

I detta allmänna råd behandlas frågan om bostadsrättsföreningars verksamhet är att anse som näringsverksamhet och därmed omfattas av ÅRLs bestämmelser om finansieringsanalys och delårsrapport.

#### Gällande rätt m.m.

Av 1 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) framgår att en bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. En bostadsrättsförening skall vara registrerad.

Ekonomiska föreningar är enligt 6 kap. 1 § bokföringslagen (1999:1078; BFL) skyldiga att avsluta den löpande bokföringen med en årsredovisning. Årsredovisningen skall upprättas i enlighet med bestämmelserna i ÅRL.

Av 2 kap. 1 § andra stycket och 9 kap. 1 § första stycket p. 1 ÅRL följer att en finansieringsanalys skall ingå i årsredovisningen samt att minst en delårsrapport skall lämnas för räkenskapsåret om följande förutsättningar är uppfyllda:

- föreningen bedriver näringsverksamhet och nettovärdet av tillgångarna i föreningen enligt balansräkningarna för de två senaste räkenskapsåren överstiger ett gränobelopp som motsvarar 1 000 gånger det prisbasbelopp som gällde under den sista månaden av respektive räkenskapsår, eller
- antalet anställda i föreningen under de två senaste räkenskapsåren i medeltal överstigit 200.

Vad som faller in under begreppet näringsverksamhet utvecklas närmare i kommentaren till 2 kap. 6 § BFL.

”Uttrycket ”näringsverksamhet” är avsett att ha väsentligen den innebörd som motsvarar begreppet ”näringsidkare” i hittills gällande rätt. Begreppet skall fattas i vidsträckt mening, såsom är fallet i t.ex. konsumentköplagen (1990:932). Det innebär att näringsverksamhet skall anses omfatta all verksamhet som är av ekonomisk natur och av sådan karaktär att den kan betecknas som yrkesmässig (se prop. 1989/90:89 s. 60). Till näringsverksamhet räknas därmed också sådan verksamhet som bedrivs av advokater, arkitekter, fotografer m.fl. Verksamhetens omfattning har inte någon avgörande betydelse för bokföringsskyldigheten. En hantverkare som driver sin verksamhet i liten skala blir ändå bokföringsskyldig, om det yrkesmässiga momentet är uppfyllt”.

Av kommentaren framgår även att ledning ofta kan hämtas från hur verksamheten bedöms skattemässigt. Bedöms verksamheten skatterettsligt vara näringsverksamhet är den normalt bokföringspliktig näringsverksamhet även enligt BFL.

Av prop. 1989/90:89 till konsumentköplagen framgår att det inte krävs att verksamheten drivs i vinstsyfte för att anses som yrkesmässigt bedriven.

I RÅ 2001 not. 15 har frågan om ett bilkooperativ som var registrerat som ekonomisk förening skulle anses bedriva näringsverksamhet enligt 21 § kommunalskattelagen (1928:370) prövats. Föreningens syfte var att gemensamt äga bilar som stod till medlemmarnas förfogande. Bilarna hyrdes ut till självkostnadspris och enbart medlemmar och deras familjer var berättigade att hyra bilarna. Verksamheten bedömdes vara näringsverksamhet med följande motivering:

”Det får anses ligga i sakens natur att en ekonomisk verksamhet, som är så affärsmässigt organiserad att verksamheten i det hänseendet grundar rätt till registrering som ekonomisk förening, är hänförlig till sådan näringsverksamhet om inte alldeles särskilda omständigheter föreligger.”

### **Bedömning**

Enligt ÅRLs bestämmelser skall finansieringsanalys och delårsrapport upprättas av företag som bedriver näringsverksamhet och där nettovärdet av tillgångarna enligt balansräkningarna för de två senaste räkenskapsåren överstiger ett gränobelopp som motsvarar 1 000 prisbasbelopp. I bostadsrättsföreningar uppnås ofta gränobeloppet på grund av de värden som fastigheter i allmänhet representerar. Den avgörande frågan

för om finansieringsanalys och delårsrapport skall upprättas blir då om föreningen bedriver näringsverksamhet eller ej.

Som framgår av förarbetena till BFL skall begreppet fattas i vidsträckt mening och omfatta all verksamhet som är av ekonomisk natur och av sådan karaktär att den kan betecknas som yrkesmässig. Verksamheten behöver inte bedrivas i vinstsyfte.

I RÅ 2001 not. 15 prövas det skatterättsliga näringsverksamhetsbegreppet. Eftersom det skatterättsliga begreppet är något snävare än det civilrättsliga kan den skatterättsliga bedömningen enligt förarbetena till BFL även vara till ledning vid bedömningen om näringsverksamhet skall anses bedriven enligt BFL. Den verksamhet som bedöms i RÅ 2001 not. 15 uppvisar stora likheter med den verksamhet som bedrivs i bostadsrättsföreningar, dvs. en tillgång ägd av en ekonomisk förening får mot ersättning (motsvarande självkostnad) disponeras av de egna medlemmarna. Den bedömda verksamheten drivs utan vinstsyfte och föreningen har inga andra hyrestagare än de egna medlemmarna.

Verksamheten bedöms vara näringsverksamhet enbart på den grunden att verksamheten som sådan uppfyller kriterierna för att bilda en ekonomisk förening. I övrigt görs ingen prövning av den bedrivna verksamheten. Huruvida andra hyrestagare än de egna medlemmarna förekommer saknar således betydelse.

Det innebär enligt BFNs bedömning att bostadsrättsföreningar som huvudregel får anses bedriva näringsverksamhet. Endast i mycket speciella fall bör en motsatt bedömning göras. Det kan t.ex. gälla en förening som är i ett uppbyggnadsskede och ännu inte har förvärvat någon fastighet.

Bostadsrättsföreningar omfattas därför av 2 kap. 1 § andra stycket p. 1 samt 9 kap. 1 § första stycket p. 1 ÅRL och skall om övriga förutsättningar är uppfyllda låta en finansieringsanalys ingå i årsredovisningen samt lämna minst en delårsrapport för räkenskapsåret. Sådana föreningar skall även i enlighet med 8 kap. 3 § p. 2 offentliggöra årsredovisning och delårsrapport genom att ge in dem till Patent- och registreringsverket.

-----

Detta uttalande har beslutats den 2 december 2002 av Bokföringsnämnden i plenum.

Hans Edenhammar  
ordförande

Anders Bengtsson  
kanslichef