

YTTRANDE

2015-12-16

Boverket
Stina Jonfjärd
Box 534
371 23 Karlskrona

Boverkets förslag till allmänna råd om ekonomiska planer m.m.

Bokföringsnämnden (BFN) har fått ovan nämnda förslag till allmänna råd samt tillhörande konsekvensutredning på remiss.

BFN har främst granskat förslaget utifrån ett redovisningsperspektiv. Det innebär att BFN särskilt granskat den terminologi och de begrepp i förslagen som är samma som de som finns inom redovisningsrätten. BFN:s uppfattning är att det är lämpligt så långt det är möjligt att betydelsen är densamma som den som används i bostadsrättsföreningars årsredovisning. BFN:s synpunkter återges nedan under samma rubriker som enligt förslaget till allmänna råd.

God samverkan

I 1 kap. 5 § BRL anges ”samverkan mellan bostadsrättshavarna”. I det allmänna rådet anges samverkan mellan föreningens olika hus.

BFN anser att syftet med det allmänna rådet blir tydligare om det i stället anges ”mellan bostadsrättshavarna i föreningens olika hus”.

Beskrivning av fastigheten

I beskrivningen av fastigheten föreslås det att det ska anges om kabel-TV, bredband och IP-telefoni *ingår i årsavgiften*. Föreslagen skrivning kan tolkas som att det inte ska anges att det finns kabel-TV, bredband och IP-telefoni i beskrivningen av fastigheten om detta inte ingår i årsavgiften. En sådan tolkning torde knappast vara avsikten. Uppgiften i sig borde vara en sådan som ska anges då den beskriver fastigheten. Kostnader för dessa installationer bör hänföras till fastigheten samt kostnader som avser löpande abonnemang till driften.

Nyckeltal i ekonomisk plan och kostnadskalkyl

Det kan konstateras att förslaget anger fler nyckeltal än de som ska lämnas i förvaltningsberättelsen enligt K2-regelverket Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). K3-regelverket Årsredovisning och koncernredovisning (BFNAR 2012:1) anger inte uttryckligen vilka nyckeltal som ska lämnas.

BFN anser dock att det är bra att den ekonomiska planen innehåller för sammanhanget relevanta nyckeltal.

Kapitalkostnader

Av konsekvensutredningen framgår att detta allmänna råd är kopplat till BFN:s uttalande om progressiva avskrivningar enligt de ändringar som gjordes i K2-vägledningarna i april 2014.

I förslaget till allmänna råd används begreppen avskrivningsunderlag, avskrivningsmetod, avskrivningstid och belopp. Inom redovisningen används begreppen anskaffningsvärde, avskrivningsmetod, nyttjandeperiod respektive avskrivning. BFN kan ha förståelse för de begrepp som används i förslaget, men Boverket bör ha i åtanke att andra begrepp används i en bostadsrättsförenings årsredovisning.

Det anges vidare i förslaget att mark inte ingår i avskrivningsunderlaget. Detta får ses som en förklaring till att mark redovisningsrättsligt inte skrivs av. BFN har inte några invändningar i detta sammanhang mot föreslagen skrivning.

Driftskostnader

Enligt konsekvensutredningen är driftskostnaderna ofta missvisande och optimistiska. Av det skälet föreslås i det allmänna rådet att ”Redovisningen bör vara tydlig...”.

Enligt BFN skulle eventuellt ”rättvisande” bättre återge vad som efterfrågas beträffande driftskostnaderna. Detta begrepp används inom redovisningsrätten för att ge uttryck för en övergripande princip.

Ekonomisk prognos

Enligt förslaget till allmänna råd bör det av den ekonomiska prognosen framgå uppgift om eventuellt ”ackumulerat resultatmässigt underskott under prognosperioden”.

Syftet med uppgifterna i prognosen är bl.a. att visa en realistisk bedömning av framtida kostnader för att beräkna medlemmarnas framtida avgifter särskilt i de föreningar som inte väljer att ta höjd för avskrivningar genom att anpassa avgifter därefter.

I K2 används i uppställningsformen för balansräkningen ”Balanserat resultat” och i K3 gäller bilagan till ÅRL i vilken används ”Balanserad vinst eller förlust”.

BFN noterar att även här används andra begrepp än inom redovisningen.

Kassaflödesanalys

I de paragrafer i bl.a. BRF som det allmänna rådet avser används ”ekonomisk prognos”. I det föreslagna allmänna rådet används ”en analys av kassaflödet”. Motivet till att en kassaflödesanalys bör ingå i den ekonomiska planen är att den är pedagogiskt och informativt viktig för att avgifterna ska vara i rätt nivå.

Inom redovisningen finns regler för kassaflödesanalys endast i K3-regelverket. Många bostadsrättsföreningar tillämpar antagligen K2. Det finns i och för sig inget som hindrar att det vid upprättande av den ekonomiska planen användas sig av K3:s regler för kassaflödesanalys. I Boverkets förslag eller i konsekvensutredningen finns inte någon hänvisning till redovisningsreglerna. Dock finns ett exempel om ”Flöden” bifogat de allmänna råden. Detta exempel anger både en prognostiserad resultaträkning och en

prognostiserad kassaflödesanalys. BFN noterar att detta exempel inte överensstämmer med en kassaflödesanalys enligt K3-reglerna.

Ny ekonomisk plan

Ny ekonomisk plan

Om den senaste registrerade ekonomiska planen inte ger en relevant bild av föreningens ekonomi föreslås i det allmänna rådet till 3 kap. 4 § BFL att vid bedömningen av om det inträffat något av väsentlig betydelse för föreningens verksamhet jämförelse i stället kan göras med föreningens senaste årsredovisning.

BFN tolkar förslaget som att det är ”de verkliga förhållandena” som ska jämföras med uppgifterna i årsredovisningen. Senaste årsredovisningen återger ekonomiska förhållanden som ligger närmare i tiden än uppgifterna i den ekonomiska planen. Det kan därför ifrågasättas om föreslagen skrivning blir rätt, att jämförelse ska göras med den senaste årsredovisningen om man vill få fram att förhållandena ändrats så mycket att det bör upprättas en ny ekonomisk plan. BFN uppfattar att vid bedömningen av om en ny ekonomisk plan krävs ska jämförelse göras mellan verkliga förhållanden och senast registrerad ekonomisk plan.

Väsentlig betydelse

Lagparagrafen i 3 kap. 4 § BRL anger när ny plan måste upprättas – när något inträffat som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

Det föreslagna allmänna rådet ska ge vägledning till vilka förändringar som kan anses vara av väsentlig betydelse. BFN har inte några invändningar mot de föreslagna gränsvärdena. Dock uppfattar BFN det något oklart när ny plan ”ska”, ”bör” respektive ”behöver” upprättas. Det är också oklart och kan ifrågasättas om väsentlighetsbedömningen endast avser situationen ”ny förening under uppbyggnad” eller om det allmänna rådet ska avse bostadsrättsföreningar generellt.

Intygsgivares opartiskhet

BFN konstaterar att laghänvisningen är till 3 kap. 3 § tredje stycket BRL. Paragrafen har två stycken varför hänvisningen bör vara till andra stycket.

I det allmänna rådet anges att intygsgivare utses av styrelsen. I lagparagrafen regleras att regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer vilka som ska vara intygsgivare. Skrivningen i det allmänna rådet är förvillande lik skrivningen i lagparagrafen. Vad det allmänna rådet vill ange måste vara att det ska vara styrelsen i bostadsrättsföreningen som ska bestämma vem de ska anlita som intygsgivare bland de som regeringen eller Boverket utsett kan vara intygsgivare. Eventuellt bör skrivningen i det allmänna rådet skrivas något annorlunda för att inte förväxlas med lagparagrafen, t.ex. ”Styrelsen beslutar vem som ska anlitas som intygsgivare.”

Exempel

BFN tolkar förslaget som att exemplen ska få status av allmänna råd och att de uppställningar med uppgifter som framgår av exemplen därför bör följas. Detta mot bakgrund av att exemplen finns i bilaga till de allmänna råden och att det även under rubriken Inledning anges att de allmänna råden kan innehålla vissa förklarande eller redaktionella upplysningar.

Vad gäller exemplen generellt anser BFN att det vore tydligare om det i anslutning till exemplen framgick vilka regler de exemplifierar.

Förvärv av fastighet vid nybyggnad respektive Förvärv av fastighet vid ombildning

Det som anges under anskaffningsvärde är inte exakt samma som innefattas i anskaffningsvärde enligt redovisningen. T.ex. hänförs i redovisningen kostnad för pantbrev till finansieringen. Även kostnader för föreningsbildning anges under fastighetens anskaffningsvärde. I exemplet används ”kostnader” medan redovisningen använder ”utgifter”. BFN noterar att även här används begrepp med annat innehåll än inom redovisningsrätten. Begreppen används också ibland med en annan innebörd än vad som är vedertaget i företagsekonomiska sammanhang.

De nyckeltal som framgår av exemplet är inte alla som ska finnas i ekonomiska planen. Därför hade det, såsom angetts ovan, varit bra om exemplen angav vilka regler de exemplifierar.

Flöden respektive Prognos

Såsom BFN uppmärksammat tidigare överensstämmer inte exemplen med uppgifterna i en kassaflödesanalys enligt K3.

Detta yttrande har beslutats av BFN:s kanslichef Stefan Pärnhem efter föredragning.

Stefan Pärnhem
kanslichef

Catarina Ranta
föredragande