

BOKFÖRINGSNÄMNDENS ALLMÄNNA RÅD

ISSN 1404-5761

Utgivare: Stefan Pärnhem, Bokföringsnämnden, Box 7849, 103 99 STOCKHOLM

BFNAR 2023:1

Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning;

beslutat den 12 december 2023.

Bokföringsnämnden lämnar följande allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Tillämpning

1. Detta allmänna råd innehåller kompletterande regler till Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3) och ska tillämpas när en bostadsrättsförening upprättar årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554).

Särskilda regler finns för

- a) bostadsrättsföreningar som tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) i punkterna 15–19, och
- b) bostadsrättsföreningar som tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3) i punkt 20.

Förvaltningsberättelsen

Allmänt om verksamheten

2. I en bostadsrättsförening avses med sådana förhållanden som är viktiga för bedömningen av utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat enligt 6 kap. 1 § andra stycket 1 årsredovisningslagen (1995:1554)

- a) om föreningen är eller inte är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229),
- b) om föreningen innehar marken med tomträtt eller med äganderätt,
- c) om föreningens fastighet eller tomträtt har del i en samfällighet, och
- d) om föreningen har eller inte har en aktuell underhållsplan.

Om föreningen innehar marken med tomträtt ska upplysning lämnas om den tidpunkt till vilken fastighetsägaren tidigast kan säga upp tomträten till upphörande. Upplysningen ska även innehålla uppgift om när avgäldsperioden går ut och avgälden ska omförhandlas.

Om föreningens fastighet eller tomträtt har del i en samfällighet ska upplysningen även innehålla uppgift om vad samfälligheten förvaltar.

Flerårsöversikt

- 3. En bostadsrättsförening ska, utöver de nyckeltal som ska lämnas enligt 6 kap. 3 a § första stycket årsredovisningslagen (1995:1554), även lämna upplysning i förvaltningsberättelsen om nyckeltalen
 - a) skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, och
 - b) årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter.
- 4. Om ett nyckeltal enligt 6 kap. 3 a § första stycket årsredovisningslagen (1995:1554) eller ett nyckeltal enligt punkt 3 inte är representativt för de enskilda bostadsrätterna ska detta anges.
- 5. De nyckeltal som bostadsrättsföreningen ska lämna enligt 6 kap. 3 a § första stycket årsredovisningslagen (1995:1554) eller enligt punkt 3 ska lämnas för räkenskapsåret och de tre föregående åren.

Årsavgift

- 6. Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

- 7. Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt enligt punkt 3 a ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på

balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter

8. Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utraneringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet

9. Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter enligt punkt 6 under räkenskapsåret.

Energikostnad per kvadratmeter

10. Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

11. Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna enligt punkt 3 b ska beräknas genom att årsavgifterna enligt punkt 6 divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Uppllysning vid förlust

12. I upplysningen enligt 6 kap. 3 a § andra stycket årsredovisningslagen (1995:1554) ska föreningen ange på vilket sätt föreningens framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Kassaflödesanalys

13. I kassaflödesanalysen får föreningens andel av medel på ett klientmedelskonto hos föreningens ekonomiska förvaltare anses som likvida medel.

Noter

14. Upplysning ska lämnas om vad som ingår i posten Nettoomsättning i resultaträkningen. Beloppen av olika slag av intäkter ska anges.

Upplysning ska även lämnas om vad som ingår i föreningens årsavgifter.

Särskilda regler för bostadsrättsföreningar som tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2)

Förvaltningsberättelsen

15. Punkt 5.9 i Bokföringsnämndens allmänna råd (2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) ska inte tillämpas.
16. En bostadsrättsförening som ska lämna upplysning enligt 6 kap. 3 a § andra stycket årsredovisningslagen (1995:1554) ska upprätta förvaltningsberättelsen med tillägg av nedanstående rubrik efter rubriken Flerårsöversikt:

Rubrik	Här anges	Se
Upplysning vid förlust	om verksamhetens resultat innebär en förlust, vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.	6 kap. 3 a § ÅRL

Kassaflödesanalys

17. Kassaflödesanalysen ska upprättas enligt kapitel 21 i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). Punkt 21.9 ska dock tillämpas endast om föreningen enligt punkterna 18 och 19 tillämpar indirekt metod.

Redovisning av kassaflöden från den löpande verksamheten

18. En bostadsrättsförening ska tillämpa indirekt metod eller direkt metod vid redovisning av kassaflöden som hänförs till den löpande verksamheten.

19. Tillämpas indirekt metod ska nettot av in- och utbetalningar i den löpande verksamheten beräknas och redovisas enligt punkt 21.9 i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillämpas direkt metod ska väsentliga slag av in- och utbetalningar i den löpande verksamheten redovisas brutto och separat.

Särskilda regler för bostadsrättsföreningar som tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Materiella och immateriella anläggningstillgångar

20. När bostadsrättsföreningens byggnader delas upp på betydande komponenter enligt punkt 17.4 i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3), ska de delar av byggnaden som inte omfattas av föreningens underhållsansvar hänföras till byggnadens stomme, om delarna inte redovisas som separata komponenter.

-
1. Detta allmänna råd gäller från och med den 12 december 2023 och ska tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter den 31 december 2022.
 2. Nyckeltal som ska lämnas för de tre föregående räkenskapsåren enligt punkt 5 i det allmänna rådet behöver inte lämnas för räkenskapsår som föregår det räkenskapsår som detta allmänna råd tillämpas första gången.

STEN ANDERSSON

Stefan Pärnhem