

Bilaga till remissbrev med sammanställning av nämndens förslag med motivering

Bakgrund

Nya bestämmelser om informationsinnehållet i bostadsrättsföreningars årsredovisning gäller sedan årsskiftet 2022/2023 genom SFS 2022:1028. De ska tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter utgången av år 2022. Lagändringarna förutsätter i vissa delar kompletterande normgivning från BFN.

BFN beslutade den 17 februari 2023 att remittera ett förslag på ändringar i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag med tillhörande vägledning, K2 (Dnr 2023:33). Förslaget innebär att bostadsrättsföreningar ska tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning, K3, i stället för K2. Remisstiden går ut den 2 oktober 2023. Förslaget i remissen har påverkat inriktningen när nämnden nu presenterar ett förslag till kompletterande normgivning med anledning av de beslutade lagändringarna för bostadsrättsföreningar.

Det nu remitterade förslaget är i linje med ovan nämnda remiss och innebär att Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning, K3, kompletteras med ett nytt kapitel som ska tillämpas av bostadsrättsföreningar. Kapitel får nummer 38. I kapitlet samlar nämnden samtliga allmänna råd och kommentarer som endast gäller för bostadsrättsföreningar.

Den slutliga utformningen och hur de allmänna råden publiceras är som framgår ovan även beroende av remissutfallet när det gäller översynen av K2. De allmänna råden och kommentarerna i förslaget kan alltså komma att publiceras på annat sätt, till exempel som fristående allmänna råd med tillhörande vägledning. De allmänna råden ska tillämpas av alla bostadsrättsföreningar.

Flera av de allmänna råden och kommentarerna finns redan i K3 och de flyttas genom förslaget till kapitel 38. De befintliga allmänna råden som flyttas till kapitel 38 kommer att utgå ur de kapitel där de finns idag.

I vissa delar är förslaget baserat på befintliga allmänna råd och kommentarer i K2. Det är allmänna råd och kommentarer som, enligt förslaget i ovan nämnda remiss, utmönstras ur K2.

Som nämnts ovan är den slutliga utformningen och hur de allmänna råden publiceras även beroende av remissutfallet när det gäller översynen av K2. Dessutom kommer det finnas bostadsrättsföreningar som tillämpar K2 när de nya bestämmelserna i årsredovisningslagen ska tillämpas första gången. Det innebär att nämnden även kan komma att besluta om allmänna råd för bostadsrättsföreningar som tillämpar K2. Formen för hur de allmänna råden som ska tillämpas av de bostadsrättsföreningar som tillämpar K2 är inte beslutat. De allmänna råden kommer dock vara baserade på de allmänna råd som föreslås i denna remiss.

Redovisning av förslaget

Genom ändringarna i årsredovisningslagen har det införts en bestämmelse om att i årsredovisningen för en bostadsrättsförening ska det ingå en kassaflödesanalys. Vidare krävs att en bostadsrättsförening ska lämna upplysningar i förvaltningsberättelsen om sådana nyckeltal som kan underlätta förståelsen av föreningens verksamhet, ställning och resultat, däribland

1. årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt,
2. skuldsättning per kvadratmeter,
3. sparande per kvadratmeter,
4. räntekänslighet, och
5. energikostnad per kvadratmeter.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Enligt uttalanden i propositionen bör BFN ta fram kompletterande vägledning för bostadsrättsföreningarnas upplysningsskyldighet. Innehållet i respektive nyckeltal ska fyllas ut och kompletteras av god redovisningssed samt att ytterligare nyckeltal som kan vara av intresse kan användas.

Det remitterade förslaget utgår huvudsakligen från förarbetsuttalanden i prop. 2021/22:171.

I det nu remitterade förslaget presenteras samtliga allmänna råd och kommentarer i ett nytt kapitel i K3. Kapitlet får nummer 38. Vissa av de allmänna råden och kommentarerna som presenteras i förslaget kan enligt ovan komma att beslutas som separata allmänna råd med tillhörande

vägledning som ska tillämpas av bostadsrättsföreningar som tillämpar K2. Det materiella innehållet i de allmänna råden kommer dock att vara detsamma.

Kapitel 38 struktureras på samma sätt som kapitel 36 och 37 i K3 som innehåller särskilda regler för bland annat stiftelser respektive ideella föreningar.

Nedan följer en redogörelse för ett urval av förslagen.

Punkt 38.2

Punkten avser tillämpningen av 6 kap. 1 § andra stycket 1 ÅRL. I punkten anges att föreningen ska lämna följande upplysningar.

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

Om föreningen innehar marken med tomträtt bör upplysning lämnas för hur lång tid tomträtten gäller. Upplysningen ska även innehålla uppgift om när avgäldsperioden går ut och ska omförhandlas.

Bostadsrättsföreningar som tillämpar K2 ska lämna de två förstnämnda upplysningarna enligt nuvarande regler i K2, se punkt 5.9 och kommentaren närmast före punkten 5.9. Nämnden anser att upplysningen ska lämnas även av bostadsrättsföreningar som tillämpar K3.

Punkten innebär en utökad upplysningsskyldighet jämfört med dagens regler.

Punkt 38.3 och 38.4

I punkt 38.3 anges vilka ytterligare nyckeltal en bostadsrättsförening ska lämna upplysning om. BFN föreslår att följande nyckeltal ska lämnas.

- a) nettoomsättning,
- b) soliditet (eget kapital i procent av balansomslutning),
- c) årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt - fördelat på bostäder och lokaler,
- d) skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, och
- e) årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna.

Upplysning om nettoomsättning och soliditet ska i dagsläget lämnas av bostadsrättsföreningar som tillämpar K2. Nämnden anser att upplysningen

ska lämnas även av bostadsrättsföreningar som tillämpar K3. Ett företag som tillämpar K2 ska även lämna upplysning om resultat efter finansiella poster, se punkt 5.5 första stycket. Något motsvarande krav på upplysning för bostadsrättsföreningar föreslås inte av nämnden.

I punkt 38.4 anges att de nyckeltal som bostadsrättsföreningen ska lämna enligt 6 kap. 3 a § första stycket årsredovisningslagen (1995:1554) och enligt punkt 38.3 ska lämnas för räkenskapsåret och de tre föregående åren.

Någon motsvarande regel som i punkt 38.4 om flerårsöversikt finns inte i K3. Däremot finns en kommentar om detta i kapitel 3 under rubriken Rättvisande översikt över utvecklingen. BFN föreslår att flerårsöversikt ska regleras i allmänt råd för bostadsrättsföreningar. I K2 finns en motsvarighet i punkt 5.5 första stycket.

Punkterna innebär en utökad upplysningsskyldighet jämfört med dagens regler.

Efter punkterna kompletteras vägledningen med rubriker på rubriknivå 5 och kommentarer om vilken information nyckeltalen ska innehålla.

Punkterna innebär en utökad upplysningsskyldighet jämfört med dagens regler.

Årsavgift

Punkt 38.5

I punkten anges att med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614), BrL.

För att nyckeltalen ska bli jämförbara behöver det anges vad som omfattas av begreppet årsavgift. I författningskommentaren anges till exempel att det är de totala årsavgifterna som ska divideras med den totala ytan upplåten med bostadsrätt, se a prop. s. 108. Enligt BFN:s bedömning bör begreppet årsavgift vara detsamma som följer av 7 kap. 14 § första och andra styckena BrL. Någon definition av begreppet årsavgift finns inte i bestämmelserna, däremot framgår av författningskommentaren till bostadsrättslagen vad som ska ingå i årsavgiften.

I andra stycket i kommentaren till punkt 38.5 förtydligas att avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval inte ingår i årsavgiften. I kommentaren är ”välja som tillval” kursiv för att förstärka att det är frivilligt val.

7 kap. 14 § första – tredje stycke BrL har följande lydelse.

Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

En beslutad insats kan ändras enligt 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av denna lag eller någon annan författning.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

BFN föreslår endast en kommentar avseende hur årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas och ett exempel. Lagtexten är i denna del tydlig och det framgår av författningskommentaren att de totala årsavgifterna ska divideras med den totala ytan upplåten med bostadsrätt, se a. prop. s. 108.

Punkterna 38.6 – 38.9

Punkterna innehåller anvisningar om hur nyckeltalen ska beräknas. I författningskommentaren anges vilka utgångspunkter som bör gälla för att beräkna de olika nyckeltalen. BFN:s förslag till definitionerna i punkterna 38.6 (skuldsättning per kvadratmeter) och 38.9 (energikostnaden per kvadratmeter) följer vad som anges i författningskommentaren, se a prop. s. 108.

Till samtliga punkter finns det kompletterande kommentarer och förklarande exempel.

Upplysning om förlust

Under rubriken Upplysning om förlust återges lagtexten i 6 kap. 3 a § andra stycket ÅRL. Därefter följer en kommentar med exempel på vad som avses med ekonomiska åtaganden och vad upplysningen ska innehålla för information.

Kommentaren baseras på vad som anges i författningskommentaren angående vad upplysningen ska innehålla för information, se a. prop. s. 109.

Balansräkning

Tillgångar

Under rubriken Balansräkning och underrubriken Tillgångar föreslår BFN en kommentar om att fordran på insats eller upplåtelseavgift i en bostadsrättsförening inte får tas upp som tillgång med hänvisning till 3 kap. 6 § ÅRL.

I K3 finns lagtexten där detta anges i kapitel 4 under rubriken Redovisning i juridisk person. Kommentaren i kapitel 38 är endast en erinran om vad som anges i ÅRL.

Anläggningstillgångar

Punkt 38.10

I punkten anges att när bostadsrättsföreningens byggnader som innehas för bostadsändamål delas upp på betydande komponenter enligt punkt 17.4 ska de delar av byggnaden som inte omfattas av föreningens underhållsansvar hänföras till byggnadens stomme, om de inte redovisas som separata komponenter.

Därefter följer en förklarande kommentar att en materiell anläggningstillgång med betydande komponenter ska delas upp på dessa om skillnaden i förbrukningen mellan komponenterna förväntas vara väsentlig m.m.

I tredje stycket finns en förklarande text om indelning i komponenter. Kommentaren är ny och det kan finnas anledning att lägga in kommentaren i kapitel 17 i stället för i kapitel 38.

Kortfristiga placeringar

Under rubriken Kortfristiga placeringar anges i kommentar att en bostadsrättsförenings innehav av en lägenhet med bostadsrätt i den egna föreningen redovisas som kortfristig placering eftersom föreningen enligt BrL är skyldig att överlåta bostadsrätten så snart det kan ske.

Kommentaren är baserad på bestämmelsen i 6 kap. 11 första stycket BrL om att en bostadsrätt som övergått till bostadsrättsföreningen, ska överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningen på en föreningsstämma beslutar att bostadsrätten skall upphöra.

Eget kapital

Under rubriken Eget kapital återges lagtexten i 3 kap 6 § och 3 kap. 10 b § ÅRL.

Efter lagtexten följer ett exempel som utgår från samma förhållanden som exempel 15 a i K2.

Punkt 38.11

I punkten anges att medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i enlighet med 9 kap. 5 § första stycket 7 BrL ska redovisas i egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen.

Punkten motsvarar nuvarande punkt 4.14 i K3. I K2 finns en motsvarande regel i punkt 4.16 om redovisning av eget kapital i balansräkningen.

Punkt 38.12

I punkten anges att reservering av medel för framtida fastighetsunderhåll i enlighet med 9 kap. 5 § första stycket 7 BrL ska redovisas som en omföring från fritt till bundet eget kapital när behörigt organ har fattat beslut om att reservering ska göras och beslutet verkställs. I andra stycket i punkten anges att användning av medel enligt första stycket ska redovisas som en omföring från bundet till fritt eget kapital när behörigt organ har fattat beslut om att ta fonden i anspråk och beslutet verkställs

Punkten motsvarar nuvarande punkt 6.7 i K3. I K2 finns motsvarande regler i punkterna 15.10 och 15.11.

Under punkten finns en kommentar. Kommentaren motsvarar nuvarande kommentar till punkt 6.7. Den avslutande meningen i kommentaren är dock från K2.

Övriga skulder

Under rubrikerna finns endast en kommentar om att inre reparations- och underhållsfond i en bostadsrättsförening (skuld till medlemmar) redovisas som övrig skuld. Motsvarande kommentar finns i K2.

Resultaträkningen

Nettoomsättning

Under rubriken Nettoomsättning finns endast en kommentar som anger att i en bostadsrättsförening räknas årsavgifter och eventuella hyresintäkter till

primära intäkter och ska därför ingå i nettoomsättningen. Motsvarande kommentar finns även under punkterna 38.3 och 38.4.

Förändring i eget kapital

Under rubriken finns endast en kommentar som anger att förändringar i eget kapital ska specificeras i förvaltningsberättelsen eller i egen räkning enligt 6 kap. 2 § ÅRL. I punkt 6.3 anges vilka uppgifter specifikationen ska visa.

Exempel 5 d från nuvarande K2 har, med viss justering av förutsättningarna, lagts in i vägledningen. Även om styrelsen kan ha möjlighet att själv besluta om reservering till underhållsfonden liksom att ta medel i anspråk från underhållsfonden utgår exemplet från att styrelsen i årsredovisningen för föregående år lämnat förslag till resultatdisposition samt att stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

Fråga till remissinstanserna

Bör förutsättningarna i exemplet ändras eller kompletteras på något sätt?

Kassaflödesanalys

Under rubriken återges lagtexten i 2 kap. 1 § andra stycket ÅRL. Därefter följer en kommentar om kassaflödesanalysen och dess syfte. Kommentaren återger uttalandena i propositionen om kassaflödesanalysen, se a. prop. s. 60. I kommentaren anges vidare att regler om kassaflödesanalys finns i kapitel 7.

Nämnden föreslår inga särskilda regler för kassaflödesanalys. En bostadsrättsförening får själv välja vilken metod föreningen tillämpar när kassaflödesanalysen upprättas.

Vägledningen innehåller två exempel på kassaflödesanalys. Exempelen tar upp kassaflödesanalys upprättad både med indirekt och direkt metod. Exempelen har placerats sist i kapitlet under egen rubrik, dvs efter rubriken Noter.

Noter

Punkt 38.13

I punkt 38.13 anges att upplysning ska lämnas i not om vilka intäkter som ingår i posten Nettoomsättning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under rubriken finns en kommentar. Kommentaren återger vad som anges i 5 kap. 22 § ÅRL. Därefter anges att exempel på viktiga förändringar i verksamheten är ingångna större avtal och större investeringar. För bostadsrättsföreningar kan t.ex. stambyte vara en sådan större investering som det ska informeras om i förvaltningsberättelsen. Även större avgiftsändringar kan omfattas.

Kommentaren finns i K2 kapitel 18 under rubriken Särskilda regler för ekonomiska föreningar.

Exempel

Under rubriken finns två exempel på kassaflödesanalys. Exempen är upprättade enligt reglerna om kassaflödesanalys i K3 kapitel 7. Det första exemplet tar upp kassaflödesanalys upprättad enligt indirekt metod. Det andra exemplet tar upp kassaflödesanalys upprättad enligt direkt metod. Exempen utgår från samma förutsättningar.