

## Remissvar avseende BFNAR 2012:1 (K3) kapitel 38 – särskilda regler för bostadsrättsföreningar

### Inledning

BoRevision i Sverige AB (BoRevision) har tidigare lämnat kommentarer till utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31) och kommentarer till promemoria med kompletterande förslag, Dnr Ju2021/03758. Vi har publicerat en rad artiklar i bland annat branschtidsskriften Balans och skrivit inlagor till justitiedepartementet i liknande ärenden. Därtill har vi deltagit i samrådsmöten hos BFN och lämnat kommentarer i samband med utvärdering av K2 och K3, främst med utgångspunkt från bostadsrättsföreningar (Brf).

Sammanfattningsvis är det positivt att det kommer separat normgivning för Brf, utöver de lagkrav om tilläggsinformation som gäller från och med 2023. Det är också av stort värde att det blir ett gemensamt regelverk för samtliga Brf från och med 2025. Presenterat förslag är ett steg i rätt riktning. För en sektor där andelar i aktuella företag omsätts på en öppen marknad krävs transparent redovisningsinformation. Den ekonomiska exponeringen vid köp av en bostadsrätt är för den enskilde i de flesta fall väsentligt större än vid köp av noterade aktier, men informationskraven är väsensskilda.

Vi ser dock en risk för att presenterat förslag till nytt kapitel 38 i K3 medför att ytterligare normgivning lämnas därefter, att det inte skulle finnas behov av ytterligare vägledning. Förutom de kommentarer till remissförslaget som redovisas nedan finns det, som vi redovisat tidigare, en rad olika händelser i en Brf för vilka det helt saknas vägledning.

Översynen av K2 och K3 har givetvis haft högre prioritet än särskilda regler för Brf. Det är välkommet att ett nytt kapitel 38 ändå kan presenteras i anslutning till omarbetade K2 och K3, givet de lagändringar som skett avseende tilläggsupplysningar i Brf. Att besluta och presentera hela detta kapitel redan 2023 kan emellertid vara olyckligt. BFN har tidigare sagt att de inte kan hantera alla frågor avseende Brf just nu utan fokuserar på det som blir krav enligt lag 2023. Kapitel 38 innehåller avsnitt om förvaltningsberättelse, balansräkning o s v och kan uppfattas som uttömmande, men där saknas vägledning i många frågor. Även om K3 är principbaserat så finns behov av ytterligare reglering/vägledning inom flera områden.

I bilaga 1 till remissbrev anges att vissa delar av förslaget baserats på befintliga allmänna råd och kommentarer i K2, vilket i några fall medför felaktigheter eller att förslag inte blir fullständiga. Exempelvis anges i exemplet om redovisning av insats

och upplåtelseavgift under 38.10 att utgiften för renovering ska kostnadsföras eftersom renoveringen inte var värdehöjande. Exemplet är olyckligt eftersom stöd i första hand borde hämtas i K3 punkt 2.18 och utgiften sannolikt aktiveras. Sedan K2 ursprungligen togs fram har det gått lång tid och regelverket var inte anpassat för bostadsrättsföreningar från början. Det föreligger ändrade förhållanden och en direkt överföring av regler från K2 till K3 riskerar att bli tokiga.

I dag ser vi att olika förvaltare gör olika bedömningar och redovisar olika, vilket försämrar jämförbarheten ur ett konsumentperspektiv, se mer nedan under respektive avsnitt. Om dessa frågeställningar inte beaktas som en del av denna process är risken stor för att denna del av normgivningen kommer att vara vilande under lång tid. Ett alternativ kan vara att beslutade lagändringar står för sig själva avseende 2023 och att arbetet fortsätter och att beslut fattas under 2024 vad gäller hela kapitel 38, med syfte att kapitlet träder i kraft efter 2023.

I bifogad konsekvensutredning hänvisas till att den harmonisering som finns på EU-rättens redovisningsområde inte omfattar bostadsrättsföreningar. Vad innebär detta? Skulle det till exempel vara möjligt att i normgivningen ange att en Brf:s skulder till kreditinstitut i balansräkningen redovisas på en rad och att ytterligare upplysningar lämnas i not?

### Kommentarer till kapitel 38

"38.1 Detta kapitel ska tillämpas av företag som är bostadsrättsföreningar". I förslaget till nytt K2-regelverk får regelverket inte tillämpas av bostadsrättsföreningar eller *bostadsföreningar*. Det kan noteras att en bostadsförening därmed blir förhindrad att tillämpa K2, men omfattas inte av lagkraven avseende tilläggsinformation (eller kraven i kapitel 38 enligt nuvarande lydelse). Det innebär att uppskattningsvis några hundratal bostadsföreningar ska tillämpa K3 utan ytterligare vägledning.

### Förvaltningsberättelse

38.2 d) "om föreningens fastighet eller tomträtt har del i en samfällighet". Bör förtydligas med uppgift om typ av samfällighet (vägsamfällighet, gemensamhetsanläggning, samfällighetsförening o s v).

En punkt 38.2 e) bör läggas till avseende byggnadernas byggnadsår, värdeår och det år föreningen bildades. Då erhålls enkelt en bild av ålder och eventuella ombyggnader/utfört väsentligt underhåll/återinvesteringar och om det är fråga om en ombildning (äldre byggnad än förening).

Utöver angivna tilläggsupplysningar och nyckeltal bör uppgift om antal objekt (bostäder, lokaler, bostadsrätt och hyresrätt) och fördelning av kvadratmeter lämnas. Om en intressent ska kunna göra ytterligare analyser av en Brf så behöver information om antal och kvadratmetrar lämnas över de objekt som föreningen förvaltar. Synpunkten har framfört tidigare men finns inte med i föreliggande förslag. Text om detta kan förslagsvis infogas i avsnitt 38.2.

I avsnitt 38.2 anges att styrelsen behöver ta ställning till om föreningen har en aktuell underhållsplan eller inte, vilket kan bli besvärligt för både styrelser och revisorer.

Krav på underhållsplan finns när en förening ska upplåta bostadsrätter första gången. I övrigt finns verktyget/planen endast omnämnt i en del föreningars stadgar. Det finns ingen definition som anger vilka krav som kan/ska ställas på en underhållsplan, till exempel hur ofta behöver den uppdateras, vem som kan upprätta en plan, behöver den föregås av en besiktning eller hur har beloppen i planen tagits fram.

Även om det finns en aktuell underhållsplan lämpar den sig inte för att publiceras i en årsredovisning. Det är därför önskvärt att upplysning lämnas i förvaltningsberättelsen om väsentliga underhållsåtgärder och återinvesteringar framåtriktat.

I 38.3 anges att en Brf ska lämna upplysning om nettoomsättning och soliditet. Vad är syftet med dessa uppgifter? Nettoomsättningen ökar normalt med några procent per år, vilket kan utläsas av jämförelsesiffrorna. Soliditeten är kanske matematiskt korrekt, men vad visar den i en förening som har är äldre anskaffningsvärde för fastigheten och ett betydligt högre marknadsvärde? Denna situation finns i ett mycket stort antal av landets Brf. Justerad soliditet kan möjligen ha ett visst informationsvärde. En beräkning baserad på taxeringsvärdet som 75 % av ett tänkt marknadsvärde har visserligen stora brister men är ändå mer informativt än synlig soliditet.

I 38.4 anges att årsavgifter och eventuella hyror ska räknas till primära intäkter och därmed ingår i nettoomsättningen, vilket är korrekt, men listningen bör vara mer uttömmande. Det bör även här anges årsavgifter enligt BrL (d v s även årsavgifter för nyttigheter efter förbrukning). Vår uppfattning är också att avgifter för till exempel panter, överlåtelse, andrahandsuthyrning och balkongavgifter torde vara att betrakta som primära intäkter.

Vi noterar att det under 38.4 (och i andra avsnitt) anges "räntebärande skulder till kreditinstitut". I sammanhanget kan konstateras att banker under en lång period efter 1992 inte tog ut några räntor från Brf med problem. Liknande situation kan uppkomma igen. Det kan också noteras att en del föreningar har haft eller har skulder till annan part än bank, till exempel kommuner eller kanske till den som byggt huset. Omständigheten har också inverkan på andra nyckeltal, till exempel räntekänslighet. Om det i framtiden åter blir aktuellt med räntefria lån kommer berörda föreningar att presentera nyckeltal för skuldsättning och räntekänslighet som sannolikt bli väsentligt missvisande.

Nyckeltal ska i förvaltningsberättelsen presenteras beräknade utifrån kvadratmetrar. Frågan är vilka kvadratmetrar. Skillnader kan, förutom olika beräkningsgrunder, finnas mellan uppgifter i ekonomisk plan, förvaltarens objektsförteckning och de taxerade uppgifterna. Förvaltare använder i dag olika uppgifter vid dessa beräkningar. Ett förslag kan vara de kvadratmetrar som anges i taxeringen och att detta anges i normgivningen (ekonomisk plan fram till taxering erhålls). Om förändringar skett mellan ytor (om eller tillbyggnad) som påverkar nyckeltalen väsentligen och de taxerade uppgifterna inte ändrats lämnas förslagsvis en förklaring efter presentationen av nyckeltalen.

Beträffande nyckeltal kan noteras att för en del av dessa ska fördelningen även fördelas på ytor för garage och lokaler. Beroende på om dessa ytor är uppvärmda och att föreningen betalar kostnaden eller inte så kan omständigheten ha inverkan på

nyckeltal. Om garageytorna är stora och till exempel inte är uppvärmda har detta stor inverkan på nyckeltal för energikostnad. Vanligen inkluderas inte garage idag.

I kommentar till 38.7 anges att syftet med nyckeltalet Sparande är att visa vilket utrymme som skapas för planerat underhåll. Ordet återinvesteringar bör läggas till. I 38.7 definieras justerat resultat som årets resultat, årets avskrivningar, årets kostnader för utrangeringar, årets kostnad för planerat underhåll. I stället för utrangering bör exceptionella intäkter och kostnader anges. Det anges också i kommentaren till 38.7 att Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten kan vara av olika slag. Här anges som exempel nedskrivningar och utrangeringar. Texten bör kompletteras med exempel på exceptionella intäkter, till exempel låneeftergifter, skadestånd eller vinster vid försäljningar.

Det kan också noteras att det anges i kommentaren till 38.7 att med planerat underhåll som ska justeras i beräkningen avses underhåll som föreningen utfört i enlighet med föreningens underhållsplan och som redovisats som kostnad. "I enlighet med föreningens underhållsplan" bör strykas eftersom flertalet av landets bostadsrättsföreningar saknar underhållsplan. Även om plan saknas redovisas löpande underhåll (reparationer) och planerat underhåll separat. Det föreligger inte någon skarp gräns mellan löpande och planerat underhåll, men åtgärdernas karaktär är vägledande.

I uppställningen som visar hur justerat resultat beräknas behöver orden "+årets utrangeringar" ersättas med "exceptionella poster".

Beträffande upplysning om förlust anges ett antal utgifter som förklaring till vad som är framtida ekonomiska åtaganden. Även ordet återinvesteringar bör läggas till i denna förklaring. Även vid stora balanserade underskott kan det finnas anledning att lämna en kommentar, beroende på hur underskotten har uppkommit.

Beträffande alternativ för finansiering i situation med förlust anges bland annat avgiftshöjningar och upptagande av lån. Här bör det även stå insatsökningar. I samma kommentar anges att finansiering kan ske genom att hyreslägenheter som blir ledig upplåts med bostadsrätt. Vid en högre räntenivå och på orter med höga priser vid upplåtelser kan detta stämma, men på orter med lägre priser kan det vara mer ekonomiskt fördelaktigt för föreningen att hyra ut dessa objekt, framför allt om räntenivån inte är hög.

Som exempel på framtida underhåll hänvisas till den tekniska underhållsplanen enligt bostadsrättslagen (1991:614). Notera att denna plan endast torde vara aktuell i samband med att bostadsrätterna upplåts, d v s några få år, och att flertalet bostadsrättsföreningar saknar underhållsplan. Även i detta avsnitt saknas ordet återinvesteringar.

## Balansräkning

Regler bör införas för hur anskaffningsvärdet för tomträtt ska redovisas vid förvärv av fastighet med tomträtt, d v s en text motsvarande nuvarande lydelse i 10.3 i K2. Frågan är om en liknande vägledning egentligen bör finnas i kapitel 17? Det vore önskvärt med ett förtydligande om att tomträtt *ska* hänföras till byggnaden, eftersom frågan återkommande aktualiseras (jämför förslag till ny lydelse 10.11A i K2, *får*). Anskaffningsvärdet för tomträtten torde i första hand vara hänförligt till en byggrätt, det vill säga möjligheten att uppföra ett hus på tomten, vilket kan vara svårt att skilja från själva huset.

Eventuellt kan det finnas behov av att klargöra att föreningens likviditet hos förvaltaren/avräkningsfordran inte är Kassa och bank utan just en fordran.

Kommentaren avseende kortfristiga placeringar kan med fördel kompletteras med vägledning om föreningen väljer att döda bostadsrätten, för att eventuellt upplåta den på nytt. Hur hanteras insatser vid dödning och upplåtelse på nytt? Vi möter olika situationer avseende bostadsrätts upphörande (dödning). I normalfallet redovisas det analogt med exemplet under 38.10, oavsett hur föreningen har förvärvat bostadsrätten. Men vid till exempel sammanslagning får det oönskade (ibland orimliga) effekter. Nyligen noterade vi en förening där sammanslagning av 4 x 2 bostadsrätter skedde (lägenheterna ovanför varandra). Insatserna blev oförändrade, men eftersom föreningen förvärvade (och upplät) till ett beräknat marknadsvärde medförde nuvarande tillämpning en förlust för föreningen på drygt 30 Mkr och att upplåtelseavgifterna ökade i motsvarande mån. Det stora underskottet hänger med framöver och ger inte en rättvisande bild. I K3 borde "substance over form" kunna innebära att man kan se igenom transaktionen (jämför RedU9). För föreningen har ingenting hänt. Ökade möjligheter att se till *syftet* med transaktionen välkomnas.

Under avsnittet om eget kapital anges tydligt att en del underhåll av lägenhet som ska upplåtas samt att mäklararvode är kostnader. I detta avsnitt bör även utgift för styling regleras, d v s att även den utgiften är en kostnad.

Noteras att det efterföljande exemplet visar hur det ser ut i en kostnadsslagsindelad resultaträkningen, medan det enligt denna normgivning även torde vara möjligt att använda funktionsindelad resultaträkning. Beträffande detta exempel är vår bedömning också att det är fel att redovisa kostnad för underhåll i samband med ombildning till bostadsrätt som Övriga externa kostnader, se även nedan under resultaträkning.

I 38.11 hänvisas till att medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll enligt 9 kap 5 § första stycket 7 bostadsrättslagen (1991:614) ska redovisas i egen post under rubriken Bundet eget kapital i Balansräkningen. Lydelsen finns även i nuvarande normgivning. Frågan vi ställer oss är vad som egentligen anges i 9 kap 5 § första stycket 7 bostadsrättslagen (1991:614). I stycke 7 används ordet avsättning, men det är inte en avsättning enligt årsredovisningslagen och ingenstans i lagen anges att det ska redovisas en "reservering". En tolkning av aktuellt avsnitt kan vara att det i stadgarna ska anges grunder för hur en förening ska säkerställa underhållet av föreningens hus, vilket skulle kunna vara en rimligt sparande, utan att detta redovisas i balansräkningen. Enligt texten i 38.11 anger normgivningen nu att



reserverade belopp ska redovisas som bundet eget kapital. Frågan är om denna lydelse i normgivningen innebär att det är ett måste att i bostadsrättsföreningar redovisa ett belopp under Bundet eget kapital eller om det kan vara tillräckligt med presentation av ett rimligt sparande.

Det är inte ovanligt att en förening som har gjort avsättningar till underhållsfond i K2 vid övergången till K3 redovisar en underhållsfond som knappast kommer att komma att nyttjas. Aktivering av underhåll och återinvesteringar medför att underhållsfonden är "för stor". Det kan finnas behov av övergångsregler vad avser disposition av underhållsfonden.

Som framgår ovan avseende kortfristiga placeringar behövs vägledning för hur dödning av en bostadsrätt ska redovisas. Beroende på om dödningen är en konsekvens av avsägelse eller om det sker efter förvärv av bostadsrätten kan konsekvenserna bli mycket olika. Vid avsägelser (till exempel under 1990-talet) har det varit vanligt att insatserna behålls intakta. Alternativet skulle innebära att föreningen får en intäkt, vilket inte är rättvisande. Om föreningen förvärvar bostadsrätten till ett pris som är högre än insatsen blir det däremot en förlust. Om insatserna behålls intakta kommer de totala insatserna att öka vid en ny upplåtelse och därmed överstiga summan av insatser för upplåtna bostadsrätter vid aktuell tidpunkt. Det är inte heller rättvisande. *Syftet* med dödningen bör därför vara vägledande för hur redovisning ska ske.

Beträffande eget kapital kan normgivningen även kompletteras med avsnitt som anger hur eventuella balkongavgifter ska redovisas.

Klargörande avseende upplåtelseavgifter är också önskvärt. Vår uppfattning är att det idag inte finns något utrymme för att disponera upplåtelseavgifter. De ska redovisas analogt med insatser, men det finns inte några regler/vägledning vad gäller disposition. Insatser kan enligt lag ändras, men lagen anger inte att/om upplåtelseavgifter kan ändras. Det hindrar inte att vissa aktörer tillämpar kreativ redovisning och till exempel kvittar anskaffningsvärde på byggnader och mark mot upplåtelseavgifter vid ombildning, för att därmed reducera avskrivningsunderlaget. Det är INTE rättvisande.

Om det inte är tvingande för en Brf att följa harmoniseringen inom EU bör det övervägas om inte Skulder till kreditinstitut, i en Brf, ska kunna redovisas på en rad med krav på ytterligare information, utöver lagkravet, i not. Uppdelningen i kort- och långfristig skuld i balansräkningen har vanligen begränsad relevans, då finansieringen avser föreningens huvudsakliga tillgång som upplåts utan begränsning i tiden. Redovisning av skulder till kreditinstitut på en rad strider inte mot lydelsen i Årsredovisningslagen, men är inte förenligt med K3 punkt 4.7.

Noteras att inre fond uppges vara kortfristig skuld. Frågan är hur denna skuld uppkommer? Tidigare har principen ofta varit att beloppet har redovisats som ett avdrag från nettoomsättningen, vilket skulle kunna anges i normgivningen. Det skulle också kunna vara en överföring som styrelsen gör från balanserat resultat till skuld för inre fond eller en del av resultatdispositionen. Det är en skuld till respektive bostadsrätt, inte till medlemmarna.

## Resultaträkning

I inledningen under Resultaträkningen anges att årsavgifter och hyror ska ingå i nettoomsättningen. Här bör läggas till att det är årsavgifter enligt BrL samt avgifter för panter, överlåtelse och andrahandsuthyrning.

God redovisningssed innan K-regelverken trädde i kraft innebar att Planerat underhåll redovisades på en egen rad i resultaträkningen. Även i K3 har det varit vanligt att denna kostnad redovisats öppet på en egen rad i resultaträkningen. I K2 är detta inte möjligt utan kostnaden har ingått i posten "Drift- och underhållskostnader" (anpassad benämning på Råvaror och förnödenheter). I normgivning (kapitel 38) kan det med fördel anges att det ska finnas en särskild rad för Planerat underhåll i resultaträkning och att raden för Råvaror och förnödenheter ska benämnas Drift- och underhållskostnader i en Brf som använder en kostnadsslagsindelad resultaträkning.

Förekommande exempel indikerar att en bostadsrättsförening ska tillämpa kostnadsslagsindelad uppställning. Det torde vara den absolut mest vanliga uppställningen, men är det avsikten?

## Förändring eget kapital

I det presenterade förslaget är stämman beslutande organ, vilket bör anges. Det bör även presenteras ett exempel där styrelsen är beslutande organ.

Ordet "Medlemsinsatser" i den första kolumnen i uppställningen över förändringar behöver ändras till "Insatser" (förekommer på ytterligare ställen). I K2 redovisas "Medlemsinsatser" i balansräkningen som summan av insatser och upplåtelseavgifter, men i K3 redovisas Insatser och Upplåtelseavgifter vanligtvis separat i balansräkningen

## Kassaflödesanalys

Flertalet bostadsrättsföreningar har inga/begränsade sedvanliga medel som Kassa och Bank. Huvuddelen av likviditeten finns som fordran/avräkning på förvaltaren. Denna omständighet bör beaktas i normgivning, till exempel genom att även dessa avräkningsfordringar bedöms avse likvida medel i kassaflödesanalysen.

På samma sätt som vid beräkning av Sparande är det lämpligt att Planerat Underhåll särredovisas i kassaflödesanalysen för en Brf. Det kan med fördel ske som ett tillägg efter den egentliga kassaflödesanalysen

Det kan finnas fördelar med en enhetlig uppställningsform för kassaflödesanalysen. I dagsläget tillämpar de stora förvaltarna indirekt metod.

## Noter

Temporära skillnader är mer regel än undantag i alla Brf som är byggda de senaste 20 åren. Normgivningen bör tydligt ange hur information ska lämnas om den temporära skillnad som kan finnas och också information om hur tillhörande uppskjutna skatteskuld har värderats. Vanligtvis värderas den till noll med hänvisningen till föreningens långsiktiga innehav av fastigheten.

Beträffande Nettoomsättning bör texten kompletteras och harmoniseras med andra texter tidigare i kapitlet där innehållet i nettoomsättningen berörs.

Stockholm 2 oktober 2023

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB