

**Bokföringsnämnden**

E-post: bfn@bfn.se

Stockholm 2023-10-02

Remissvar avseende:

**Förslag till allmänna råd och vägledning om informationsinnehållet i bostadsrättsföreningars årsredovisning (dnr 2022:51) kapitel 38**

*Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 9 600 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 370 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts inkomma med remissvar och vill anföra följande.*

**Bostadsrätternas synpunkter på förslaget avseende informationsinnehållet i bostadsrättsföreningars årsredovisning**

Inledningsvis kan noteras att Bostadsrätterna avstyrker förslaget att bostadsrättsföreningar inte längre ska få tillämpa K2, som är betydligt bättre anpassat för bostadsrättsföreningars verksamhet än K3. Därutöver finns redan idag möjlighet för föreningar att välja att tillämpa K3. Vår uppfattning är att bostadsrättsföreningar även fortsättningsvis ska ha möjlighet att tillämpa K2.

Nedan framgår Bostadsrätternas synpunkter på de det föreslagna informationsinnehållet i kapitel 38.

**38.5 Årsavgift**

Det är inte ovanligt att bostadsrättshavare har egna abonnemang för sådant som inte ingår i årsavgiften, till exempel hushållsel. I småhus förekommer också egna abonnemang för uppvärmning, varmvatten med mera. Dessa är inte att betrakta som tillval men ingår inte i

årsavgiften. Föreningen har inte tillgång till information om vilken förbrukning respektive bostadsrättshavare har eftersom det är fråga om enskilda avtal. Bestämmelsen bör kompletteras med att upplysning ska lämnas att bostadsrättshavarna har egna abonnemang avseende exempelvis hushållsel, uppvärmning med mera när sådan inte ingår i årsavgiften.

### **38.6 Skuldsättning per kvadratmeter**

Detta nyckeltal omfattar både bostadsrätt och hyresrätt. Det kan dock för en konsument uppfattas som svårtolkat med fler nyckeltal avseende skuldsättning, jämför 38.3 där skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska anges.

### **38.9 Energikostnad per kvadratmeter**

Bestämmelsen bör kompletteras att det ska upplysas om bostadsrättshavarna har egna abonnemang avseende hushållsel och/eller värme samt vatten. Föreningen har inga uppgifter om förbrukning avseende bostadsrättshavarnas egna abonnemang. För att få en mer korrekt uppgift bör även anges om garaget är uppvärmt eller inte.

### **38.10 Anläggningstillgångar**

Som inledningsvis anförts anser Bostadsrätterna att bostadsrättsföreningar även fortsättningsvis ska ha möjlighet att tillämpa K2. K3 med komponentavskrivning är inte anpassat för mindre bostadsrättsföreningar som ofta sköter sina räkenskaper själva. Om de tvingas övergå till K3 innebär det ökade kostnader och merarbete för dessa. Små föreningar med upp till 10 lägenheter har oftast ett ringa antal komponenter vilket innebär att komponentavskrivning komplicerar redovisningen och medför ökade kostnader utan att tillföra information i motsvarande omfattning.

### **38.12 Fond för planerat underhåll**

Många bostadsrättsföreningar har sedan lång tid tillbaka en fond för planerat underhåll, ofta kopplad till en underhållsplan. Vid en övergång till K3 kommer fonden för planerat underhåll att minska i betydelse då större kostnader kommer att aktiveras. Vid reservation enligt underhållsplan för större kostnader som exempelvis stambyte kommer inte fonden att ianspråkta, vilket innebär att fonden succesivt ökas. En rekommendation avseende hur övergången ska ske behöver tas fram.

**Ökade kostnader**

Den utökade uppgiftsskyldigheten och övergången till K3 innebär ökade kostnader för bostadsrättsföreningar i allmänhet och för mindre bostadsrättsföreningar i synnerhet. Dessa sköter oftast sin redovisning på egen hand och en övergång till K3 med komponentavskrivningar kommer att innebära att de måste vända sig till en förvaltare, med ökade kostnader som följd. Dessa små föreningar har redan idag ofta en bra uppfattning om ekonomin och underhållet i sin förening. De ökade kostnaderna för en övergång till K3 med komponentavskrivning kommer att överstiga den begränsade nytta som ändringen tillför.

**Ikraftträdande.**

Bokföringsnämnden föreslår att de allmänna råden ska träda i kraft i samband med att myndigheten fattat beslut om dessa och att de ska tillämpas när årsredovisningen upprättas för räkenskapsåret som inleds närmast efter utgången av 2022. För att bostadsrättsföreningarna ska ha möjlighet att följa de allmänna råden bör dessa inte tillämpas förrän på det räkenskapsår som inleds närmast efter den 31 december 2023 men får tillämpas på räkenskapsår som påbörjas tidigare.

Vid eventuella frågor om detta svar hänvisas till undertecknad.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomkvist

VD