



Bokföringsnämnden

REMISSVAR AVSEENDE: ÄNDRINGAR I K2 ÅRSREDOVISNING I MINDRE FÖRETAG, K3 ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING, SAMT (K3) KAPITEL 38 – SÄRSKILDA REGLER FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Bakgrund

HSB har funnits som Kooperation inom boende under mer än 100 år. Under hela denna tid har vi verkat för regler och strukturer som ska skapa goda förutsättningar för ett gott och tryggt boende. Bland dessa strukturer ingår givetvis redovisning, ekonomi, utbildning och dialog med såväl förtroendevalda som direkt med enskilda medlemmar. Under senare decennier har det dock blivit allt svårare att som konsument förstå och tolka bostadsrättsföreningars ekonomi. Det har skett samtidigt som en allt större ekonomisk risk för den enskilde uppstått i och med ökande tillgångsvärden generellt och en större andel privat finansiering av bostadsrättsföreningar.

Det finns flera saker som sammanlagt gjort denna situation kring konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden otillfredsställande. Dessa är bland annat:

- bristande förförståelse generellt kring ekonomi hos många, men absolut inte alla, medlemmar
- avskaffande av progressiv avskrivningsmetod för byggnader i brf med påföljande strukturella redovisningsmässiga underskott i en stor andel av framför allt yngre bostadsrättsföreningar
- införande av olika regelverk, K2/K3, att välja mellan vilket framför allt ger olika resultateffekter i årsredovisningarna när det kommer till återinvesteringar/reparationer
- reservering till yttre fond från resultaträkning/skuldbokning till omrubricering av eget kapital från fritt till bundet kapital.



HSB har därför försökt att driva på för en bättre och mer lättförståelig konsumentinformation när det gäller ekonomin i en bostadsrättsförening, utan att göra den mer byråkratisk än nödvändig. Som ett led i detta var vi med och drev fram en översyn av redovisningsregelverket inom ramen för utredningen Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden SOU 2017:31, genom dialog inför propositionen Tryggare Bostadsrätt samt i samrådsmöte med Bokföringsnämnden.

Vi kan konstatera att de förslag som nu framläggs går i stort i linje med HSBs önskemål kring en mer lättförståelig redovisning för bostadsrättsföreningar och välkomnar det arbete som bokföringsnämnden gjort. Vi har dock några synpunkter som redogörs för nedan.

K2/K3 GENERELLT

HSB förstår såväl utredarens förslag i Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden SOU 2017:31 som Bokföringsnämndens remissförslag att låta samtliga bostadsrättsföreningar redovisa i samma regelverk, K3, istället för som nu när val mellan K2 och K3 kan göras. HSB anser att förslaget med ett regelverk är bra och ser positivt på att två bokslut medges för att hinna bistå alla medlemmar/kunder att konvertera från K2 till K3.

Kassaflödesanalys

Att en kassaflödesanalys används standardiserat av samtliga anser HSB är bra. Följande två meningar skulle bidra till en ökad standardisering av kassaflödesanalysen, förbättra informationen till läsare och underlätta jämförelser:

En bostadsrättsförening ska vid upprättande av kassaflödesanalys använda indirekt metod vid redovisning av kassaflöden som hänförs till den löpande verksamheten.

Kassaflödesanalysen i en bostadsrättsförening ska utgå från resultatnivån rörelseresultat.

Förändring i eget kapital

HSB tycker att den ordning som medges när styrelsen verkställer avsättning till respektive uttag från bundet kapital i form av yttre fond kan kvarstå för de som önskar ha denna ordning kvar. I vår rådgivning strävas efter att titta på andra delar av ekonomin i första hand, där framför allt vilken sparnivå respektive vad som behöver sparas till är viktigare. Vi utgår från att redovisningen av yttre fond bara berör de som inte har behovet av att spara och redovisa underhålls- och investeringsbehov i enlighet med stadgar på annat mer ändamålsenligt sätt.

BFNAR 2012:1 (K3) KAPITEL 38 – SÄRSKILDA REGLER FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser, sid 1

Under punkten Viktiga förhållanden och väsentliga händelser, sid 1-2 står att läsa att

”d) om föreningen har eller inte har en aktuell underhållsplan” vilket ska framgå samt även ”Punktens första stycke d innebär att styrelsen behöver ta ställning till om underhållsplanen är aktuell.” Här lutar man sig mot en tänkt teoretisk ansats att dels en enhetlig definition för



underhållsplan finns i branschen/på marknaden samtidigt som styrelsen ska bedöma om den är aktuell. Ansatsen är bra men HSB vill samtidigt framföra att väldigt många bostadsrättsföreningar i Sverige varken har en underhållsplan och än mindre en standardiserad underhållsplan som innehåller exakt samma innehåll med avseende på såväl tidsutsträckning som innehåll. Underhållsplaner har historiskt varit mer av ett kortsiktigt dialogverktyg mellan styrelse och förvaltningsleverantör. De har fungerat som budgetunderlag för kommande år snarare än för att användas för långsiktigt hållbar ekonomistyrning i bostadsrättsföreningen. Detta är en oreglerad och eftersatt del av regelverken kring bostadsrättsföreningars redovisning och HSB hade gärna sett en ordentlig översyn med en mycket eftertänksam implementering av en eventuell förändring inom området och har därför inget mer att anföra än att upplysa kring detta. Upplysningsvis kan ändå tilläggas att cirka en tredjedel av de medel en bostadsrättsförening långsiktigt behöver ta in från medlem/kund utgörs av reparationer och underhållsmedel och detta område är eftersatt vad beträffar transparens, enhetlighet och stringens.

Under 38.2 saknar HSB krav på att bostadsrättsföreningar ska lämna upplysning om antal bostäder fördelat på bostadsrätter och hyresrätter, antal lokaler fördelat på bostadsrätter och hyresrätter samt lämna uppgift om registrerade ytor inom respektive kategori.

De flesta förvaltare, t ex HSB, lämnar sedan länge den informationen men det bör vara ett explicit krav.

Rättvisande översikt över utvecklingen, sid 2

”38.3 En bostadsrättsförening ska, utöver de nyckeltal som ska lämnas enligt 6 kap. 3 a § första stycket årsredovisningslagen (1995:1554), i förvaltningsberättelsen även lämna upplysningar om

- 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.”

När det gäller detta föreslagna allmänna råd har HSB följande synpunkter:

b) soliditet (eget kapital i procent av balansomslutning, är ett ganska obsolet nyckeltal i bostadsrättsföreningar även om det är vedertaget i andra sammanhang/branscher. Detta då ”den motståndskraft mot förluster genom att ägarna står dessa”, vilket nyckeltalet ska indikera, inte är tillämpligt eller lika rättvisande i en bostadsrättsförening som inom andra branscher. Äldre föreningar med kanske låga anskaffningsvärden på såväl mark som restvärden på byggnader ”straffas” dessutom, eller förespeglas som svaga, jämfört med nyare föreningar och nyckeltalet tillför därför ett begränsat informationsvärde i förhållande till helheten. HSB har förstått att Bokföringsnämnden tidigare ansett att detta nyckeltal ska vara med i enlighet med ÅRL och har redan ett införande implementerat, men HSB ser gärna en fokusering på få och ändamålsenliga nyckeltal för konsument.



c) årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt fördelad på bostäder och lokaler,

Kostnaden för att ta fram och förvalta en lösning för att presentera detta nyckeltal (som knappt tillför något värde) är väsentlig för HSB, som skulle behöva göra stora förändringar i våra system och dessutom ökar risken för fel Enligt remitterat förslag ska nyckeltalet årsavgift lokaler/kvm kunna ersättas med kommentar om bostadsrättslokaler inte förekommer vilket skulle medföra att en extra variabel behöver kodas i alla bokföringsprogram för brf eller hanteras manuellt. HSB motsätter sig därför detta nyckeltal. Andelen bostadsrättslokaler är dessutom väldigt liten i ett större perspektiv vilket även detta föranleder att HSB inte anser att nyckeltalet ska vara tvingande.

d) skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt,

Nyckeltalet överlappar och riskerar att blandas samman med nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554). Ur ett konsumentperspektiv är det bättre att hålla sig till ett skuldsättningstal och för en fackman eller annan intressent är nyckeltalet inte svårt att räkna ut ändå. HSB anser därför inte att detta nyckeltal ska vara tvingande. Kombinationen med nyckeltalet ”Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna” indikerar dessutom ändå om föreningen har ett stort eller litet beroende att få kostnader täckta av annan typ av intäkt än genom årsavgifter. Detta nyckeltal fångar på ett mer övergripande och lättförståeligt sätt de eventuella riskerna eller förekomsterna med beroende av andra intäkter än att blanda in olika ytmått. Vi är dessutom övertygade om att många och företrädesvis mindre bostadsrättsföreningar kommer att uppleva ytmått uppdelade på många olika användningsområden som väldigt byråkratiskt att behöva mäta upp och redovisa och har svårt att motivera mervärdet av informationen generellt.

ÖVRIGT

Det finns många situationer som inte behandlats av Bokföringsnämndens remiss så som exempelvis hur insatser hanteras vid dödning och upplåtelse på nytt och andra mer specifika fall som kanske skulle behöva en kompletterande översyn. I stort ser ändå HSB väldigt positivt på de steg som lagstiftaren och Bokföringsnämnden nu tar mot en bättre och mer lättförståelig redovisning. Vi ser fram emot detta och ytterligare framtida arbeten i samma riktning.

Johan Nyhus, ordförande

HSB Riksförbund