

Dnr 2022:51

Konsekvensutredning – Informationsinnehållet i bostadsrättsföreningars årsredovisning

Inledning

Enligt förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning ska en myndighet när den överväger nya eller förändrade regler göra en konsekvensutredning och dokumentera denna.

BFN överväger att ge ut ett allmänt råd om ändring i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3). Reglerna ska gälla för bostadsrättsföreningar.

BFN:s konsekvensutredning dokumenteras i denna konsekvensanalys. Analysen utgår från de frågeställningar som finns i förordningen.

1. Beskrivning av problemet och vad BFN vill uppnå

BFN har två regelverk som kan tillämpas när årsredovisning upprättas av en bostadsrättsförening, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2 respektive Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning, K3. K3 är huvudregelverket och K2 är ett förenklat regelverk som är avsett för mindre företag med enklare förhållanden.

Nya bestämmelser om informationsinnehållet i bostadsrättsföreningars årsredovisning trädde i kraft vid årsskiftet 2022/2023, se SFS 2022:1028. De ska tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter utgången av år 2022. Av propositionen (Prop. 2021/22:171) framgår att lagändringarna förutsätter i vissa delar kompletterande normgivning och vägledning från BFN, se a. prop. s. 59 och 108.

Genom ändringarna i årsredovisningslagen (1995:1554), ÅRL, har det införts en bestämmelse om att det 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.

I propositionen anges att innehållet i respektive nyckeltal ska fyllas ut och kompletteras av god redovisningssed samt att ytterligare nyckeltal som kan vara av intresse kan användas. Uppräkningen i punkterna 1–5 är inte uttömmande. Bokföringsnämnden har därmed utrymme för att ange ytterligare nyckeltal som enligt god redovisningssed bör ingå i årsredovisningarna.

I författningskommentaren anges vilka utgångspunkter som bör gälla för att beräkna de olika nyckeltalen. Innehållet i respektive nyckeltal ska fyllas ut och kompletteras av god redovisningssed. Bokföringsnämnden ska ange ytterligare nyckeltal som enligt god redovisningssed bör ingå i årsredovisningarna.

Syftet med BFN:s förslag är att ge vägledning vid tillämpningen av de nya bestämmelserna i årsredovisningslagen som ska tillämpas av bostadsrättsföreningar.

2. Beskrivning av vilka alternativa lösningar som finns för det BFN vill uppnå och vilka effekterna blir om någon reglering inte kommer till stånd

Enligt uttalanden i propositionen ska BFN ta fram kompletterande normgivning. BFN har begränsat sina förslag till det mest väsentliga. Syftet är att nyckeltal och övrig information som ska lämnas enligt de nya bestämmelserna i årsredovisningslagen ska beräknas på ett enhetligt sätt och vara jämförbara. Utan vägledning från BFN finns risk för att syftet med informationen går förlorad genom att informationsinnehållet baseras på olika bedömningar och ställningstaganden. Jämförbarheten mellan olika bostadsrättsföreningar går därmed förlorad.

Eftersom det framgår av förarbetsuttalandena att BFN bör ta fram kompletterande vägledning har BFN inte utrett andra alternativa lösningar.

3. Vilka som berörs av regleringen

Bostadsrättsföreningar.

4. Vilka kostnadsrämsiga och andra konsekvenser som regleringen medför och en jämförelse av konsekvenserna för de övervägda regleringsalternativen

I propositionen anges att de nyckeltal som ska anges enligt årsredovisningslagens regler går relativt enkelt att ta fram ur de flesta ekonomisystem på marknaden. Vidare anges att det inte heller bör innebära något större merarbete att inkludera en kassaflödesanalys i årsredovisningen.

Uppgiftsskyldigheten vid negativt resultat torde innebära ett substantiellt merarbete endast om föreningen inte har någon plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras. Detta är emellertid upplysningar som ska lämnas enligt årsredovisningslagens bestämmelser och inte på grund av BFN:s normgivning.

De ytterligare nyckeltal och upplysningar som en bostadsrättsförening ska lämna enligt de kompletterande allmänna råden bedöms även de kunna tas fram utan större merarbete eller kostnader. BFN bedömer att det merarbete och de kostnader som uppstår motiveras av en ökad transparens och förbättrat konsumentskydd.

5. Bedömning av om regleringen överensstämmer med eller går utöver de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen

Den harmonisering som finns på EU-rättens redovisningsområde omfattar inte bostadsrättsföreningar. Det EU-rättsliga regelverket om redovisning hindrar därför inte att ytterligare krav ställs på bostadsrättsföreningarnas finansiella rapportering (jfr prop. 2015/16:3 s. 129).

6. Bedömning av om särskilda hänsyn behöver tas när det gäller tidpunkten för ikraftträdande och om det finns behov av speciella informationsinsatser

Ändringarna i årsredovisningslagen har redan trätt i kraft och ska tillämpas på årsredovisningar som ska upprättas för räkenskapsår som inleds närmast efter utgången av år 2022. De allmänna råden bör därför träda i kraft i samband med att BFN fattar beslut om de allmänna råden och tillämpas när årsredovisningen upprättas för räkenskapsår som inleds närmast efter utgången av år 2022.

7. Antalet företag som berörs, vilka branscher företagen är verksamma i samt storleken på företagen

Förslagen berör landets närmare 30 000 aktiva bostadsrättsföreningar.

8. Vilken tidsåtgång regleringen kan föra med sig för företagen och vad regleringen innebär för företagens administrativa kostnader

Vilka upplysningar som ska lämnas är huvudsakligen reglerat i bestämmelserna i årsredovisningslagen. Bokföringsnämndens normgivning bidrar till att begränsa tidsåtgången genom att göra tydligt vilka uppgifter som behöver hämtas in och hur nyckeltalen ska beräknas. I vägledningen ges dessutom förklarande och förtydligande exempel.

9. Vilka andra kostnader den föreslagna regleringen medför för företagen och vilka förändringar i verksamheten som företagen kan behöva vidta till följd av den föreslagna regleringen

Inga

10. I vilken utsträckning regleringen kan komma att påverka konkurrensförhållandena för företagen

Genom att reglerna gäller för alla bostadsrättsföreningar ska informationsinnehållet göras mer jämförbart. Det torde inte påverka konkurrensförhållanden mellan bostadsrättsföreningarna. Däremot påverkas möjligtvis bostadsrättsinnehavarna av att köparna får bättre och mer jämförbar information. Mellan bostadsrättsinnehavare som ska sälja sin bostadsrätt bör konkurrensförhållandena bli mer jämlika.

11. Hur regleringen kan komma att påverka företagen i andra avseenden

Samma regler gäller för alla bostadsrättsföreningar. Genom att informationsinnehållet i årsredovisningen blir tydligare och presenteras på ett mer lättillgängligt sätt bör ekonomin i föreningen bli mer överskådlig och ge bättre beslutsunderlag internt och för externa intressenter.

12. Behov av särskilda hänsyn till små företag vid reglernas utformning

Nämnden har övervägt en starkt förenklad form av kassaflödesanalys för små bostadsrättsföreningar. Nämnden anser att jämförbarheten mellan olika bostadsrättsföreningars årsredovisning är så pass väsentlig att det motiverar att uppställningsformen är lika.

Reglerna gäller för alla bostadsrättsföreningar oavsett storlek.